

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

N. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

21 MAART 1804. — Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII en IX Officieuze coördinatie in het Duits van de federale versie

De hiernavolgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van de Titels VIII en IX van Boek III van de federale versie van het Burgerlijk Wetboek, zoals ze achtereenvolgens werden gewijzigd bij :

— de wet van 10 juli 1883 betrekkelijk de dienstboekjes en houdende afschaffing van artikel 1781 van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 11 juli 1883);

— de wet van 7 maart 1929 tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 20 maart 1929);

— de wet van 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 1-2 juni 1931);

— de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 10 mei 1951);

— de wet van 7 juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 29 juli 1951);

— de wet van 22 december 1951 tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 24 december 1951 tot verklaring van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 29 juni 1955 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 1955);

— de wet van 5 juli 1963 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders (*Belgisch Staatsblad* van 17 juli 1963);

— de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (*Belgisch Staatsblad* van 25 november 1969);

— de wet van 27 maart 1970 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 11 april 1970);

— de wet van 23 mei 1973 tot opheffing van artikel 32 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 1973);

— de wet van 12 juni 1975 tot aanvulling van de bepalingen van afdeling 3 van hoofdstuk II van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 19 juli 1975);

— de wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels (*Belgisch Staatsblad* van 18 september 1976);

— de wet van 23 november 1978 tot toevoeging van een artikel 11bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen en tot wijziging van artikel 52 van dezelfde wet (*Belgisch Staatsblad* van 13 december 1978);

— de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*Belgisch Staatsblad* van 30 december 1983);

— de herstelwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 24 januari 1985, *err.* van 24 april 1990);

— de wet van 14 juli 1987 betreffende de eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Belgisch Staatsblad* van 30 juli 1987);

— de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen (*Belgisch Staatsblad* van 6 december 1988);

— de wet van 19 februari 1990 tot aanvulling van artikel 20 van de hypotheekwet en tot wijziging van artikel 1798 van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de bescherming van de onderaannemers (*Belgisch Staatsblad* van 24 maart 1990);

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

F. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

21 MARS 1804. — Code civil, Livre III, Titres VIII et IX Coordination officieuse en langue allemande de la version fédérale

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande des Titres VIII et IX de la version fédérale du Livre III du Code civil, tels qu'ils ont été modifiés successivement par :

— la loi du 10 juillet 1883 concernant les livrets et portant abrogation de l'article 1781 du Code civil (*Moniteur belge* du 11 juillet 1883);

— la loi du 7 mars 1929 portant révision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme (*Moniteur belge* du 20 mars 1929);

— la loi du 30 mai 1931 portant des modifications au titre VIII du livre III du Code civil (*Moniteur belge* du 1-2 juin 1931);

— la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 10 mai 1951);

— la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 29 juillet 1951);

— la loi du 22 décembre 1951 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 24 décembre 1951 interprétant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 30 juin 1955);

— la loi du 5 juillet 1963 réglant le statut des huissiers de justice (*Moniteur belge* du 17 juillet 1963);

— la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux (*Moniteur belge* du 25 novembre 1969);

— la loi du 27 mars 1970 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 11 avril 1970);

— la loi du 23 mai 1973 abrogeant l'article 32 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 5 juin 1973);

— la loi du 12 juin 1975 complétant les dispositions de la section 3 du chapitre II du livre III, titre VIII, du Code civil, relatif au bail à ferme (*Moniteur belge* du 19 juillet 1975);

— la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux (*Moniteur belge* du 18 septembre 1976);

— la loi du 23 novembre 1978 insérant un article 11bis dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux et modifiant l'article 52 de la même loi (*Moniteur belge* du 13 décembre 1978);

— la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles (*Moniteur belge* du 30 décembre 1983);

— la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales (*Moniteur belge* du 24 janvier 1985, *err.* du 24 avril 1990);

— la loi du 14 juillet 1987 relative à la société d'une personne à responsabilité limitée (*Moniteur belge* du 30 juillet 1987);

— la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages (*Moniteur belge* du 6 décembre 1988);

— la loi du 19 février 1990 complétant l'article 20 de la loi hypothécaire et modifiant l'article 1798 du Code civil en vue de protéger les sous-traitants (*Moniteur belge* du 24 mars 1990);

— de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (*Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991);

— het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 1993);

— de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 1997);

— de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen (*Belgisch Staatsblad* van 6 augustus 1999);

— de wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten (*Belgisch Staatsblad* van 3 juli 1999);

— de programmawet (I) van 24 december 2002 (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002);

— de wet van 13 februari 2003 tot openstelling van het huwelijk voor personen van hetzelfde geslacht en tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 28 februari 2003);

— de wet van 3 mei 2003 tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 2003);

— de programmawet (I) van 27 december 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, *err.* van 24 januari 2007, 13 februari 2007 en 23 februari 2007);

— de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (*Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, *err.* van 8 oktober 2007);

— de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 2007);

— de wet van 9 mei 2007 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende de afwezigheid en de gerechtelijke verklaring van overlijden (*Belgisch Staatsblad* van 21 juni 2007);

— de wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder (*Belgisch Staatsblad* van 7 augustus 2009).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale Dienst voor Duitse vertaling in Malmédy.

— la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*Moniteur belge* du 22 février 1991);

— l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays (*Moniteur belge* du 31 décembre 1993);

— la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge* du 21 mai 1997);

— la loi du 7 mai 1999 contenant le Code des sociétés (*Moniteur belge* du 6 août 1999);

— la loi du 13 mai 1999 visant à encourager la conclusion de baux à ferme longue durée (*Moniteur belge* du 3 juillet 1999);

— la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 (*Moniteur belge* du 31 décembre 2002);

— la loi du 13 février 2003 ouvrant le mariage à des personnes de même sexe et modifiant certaines dispositions du Code civil (*Moniteur belge* du 28 février 2003);

— la loi du 3 mai 2003 modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 30 juin 2003);

— la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2006, *err.* des 24 janvier 2007, 13 février 2007 et 23 février 2007);

— la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (*Moniteur belge* du 8 mai 2007, *err.* du 8 octobre 2007);

— la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (*Moniteur belge* du 5 juin 2007);

— la loi du 9 mai 2007 modifiant diverses dispositions relatives à l'absence et à la déclaration judiciaire de décès (*Moniteur belge* du 21 juin 2007);

— la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers (*Moniteur belge* du 7 août 2009).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmédy.

FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES

D. 2012 — 115

[C - 2011/00856]

21. MÄRZ 1804 — Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII und IX Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung der Titel VIII und IX von Buch III des Zivilgesetzbuches, so wie sie nacheinander abgeändert worden sind durch:

— das Gesetz vom 10. Juli 1883 über die Dienstbücher und zur Aufhebung von Artikel 1781 des Zivilgesetzbuches,

— das Gesetz vom 7. März 1929 zur Revision der Artikel des Zivilgesetzbuches über den Landpachtvertrag,

— das Gesetz vom 30. Mai 1931 zur Abänderung von Titel VIII von Buch III des Zivilgesetzbuches,

— das Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 7. Juli 1951 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag,

— das Gesetz vom 22. Dezember 1951 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 24. Dezember 1951 zur Auslegung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 29. Juni 1955 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 5. Juli 1963 zur Regelung des Statuts der Gerichtsvollzieher,

— das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum,

— das Gesetz vom 27. März 1970 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 23. Mai 1973 zur Aufhebung von Artikel 32 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,

— das Gesetz vom 12. Juni 1975 zur Ergänzung der Bestimmungen von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 des Zivilgesetzbuches, was den Landpachtvertrag betrifft,

— das Gesetz vom 14. Juli 1976 über die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Ehegatten und über die ehelichen Güterstände,

— das Gesetz vom 23. November 1978 zur Einfügung eines Artikels 11*bis* in das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum und zur Abänderung von Artikel 52 desselben Gesetzes,

— das Gesetz vom 29. Dezember 1983 über die Immobilienmietverträge,

— das Sanierungsgesetz vom 22. Januar 1985 zur Festlegung sozialer Bestimmungen,

— das Gesetz vom 14. Juli 1987 über die Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung,

— das Gesetz vom 7. November 1988 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Beschränkung der Pachtpreise,

- das Gesetz vom 19. Februar 1990 zur Ergänzung von Artikel 20 des Hypothekengesetzes und zur Abänderung von Artikel 1798 des Zivilgesetzbuches im Hinblick auf den Schutz der Subunternehmer,
- das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 22. Februar 1991, *Err.* vom 4. Juni 1998),
- den Königlichen Erlass vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit des Landes,
- das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 4. Juni 1998),
- das Gesetz vom 7. Mai 1999 zur Einführung des Gesellschaftsgesetzbuches (*Belgisches Staatsblatt* vom 7. Februar 2003),
- das Gesetz vom 13. Mai 1999 zur Förderung von Landpachtverträgen langer Dauer,
- das Programmgesetz (I) vom 24. Dezember 2002,
- das Gesetz vom 13. Februar 2003 zur Öffnung der Ehe für Personen gleichen Geschlechts und zur Abänderung einiger Bestimmungen des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 3. Mai 2003 zur Abänderung der Artikel 9 und 12.6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag,
- das Programmgesetz (I) vom 27. Dezember 2006,
- das Gesetz vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV),
- das Gesetz vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 25. Februar 2009),
- das Gesetz vom 9. Mai 2007 zur Abänderung verschiedener Bestimmungen in Bezug auf die Verschollenheit und die gerichtliche Todeserklärung,
- das Gesetz vom 18. Juni 2009 zur Ergänzung des Gesetzes über die Mietverträge, was die Anrechnung der Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten zulasten des Mieters betrifft (*Belgisches Staatsblatt* vom 16. Oktober 2009).

Diese inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmédy erstellt worden.

ZIVILGESETZBUCH

BUCH III — DIE VERSCHIEDENEN ARTEN DER ERWERBUNG DES EIGENTUMS

(...)

TITEL VIII — Die Vermietung

KAPITEL I — *Allgemeine Bestimmungen*

Art. 1708 - Es gibt zwei Sorten von Vermietungen:

Die Vermietung von Sachen
und die Vermietung von Arbeit.

Art. 1709 - Die Vermietung von Sachen ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, der anderen Partei während einer bestimmten Zeit und für einen bestimmten Preis, den diese sich zu zahlen verpflichtet, eine Sache zur Nutzung zu überlassen.

Art. 1710 - Die Vermietung von Arbeit ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, etwas für die andere Partei zu tun, und zwar zu einem unter ihnen vereinbarten Preis.

Art. 1711 - Diese beiden Sorten von Vermietungen werden noch weiter unterteilt:

Unter einem Wohnungsmietvertrag versteht man die Vermietung von Häusern und von Mobilien,
unter einem Landpachtvertrag die Verpachtung von ländlichem Grundeigentum,
unter einem Werkvertrag die Vermietung von Arbeit oder Diensten,
unter einem Viehpachtvertrag die Verpachtung von Vieh, wobei der Eigentümer und derjenige, dem er das Vieh anvertraut, sich den Gewinn teilen.

Kostenvoranschläge, Aufträge oder Werklöhne für die Durchführung eines Werks gegen Bezahlung eines bestimmten Preises sind ebenfalls Vermietungen, wenn das Material von demjenigen eingebracht wird, für den das Werk durchgeführt wird.

Für diese letzten drei Arten gelten besondere Regeln.

Art. 1712 - Die Vermietung von Staatsgütern, Gütern der Gemeinden und der öffentlichen Einrichtungen unterliegt besonderen Regelungen.

KAPITEL II — *Die Vermietung beziehungsweise Verpachtung von Sachen*

Art. 1713 - Man kann alle Arten von beweglichen oder unbeweglichen Gütern vermieten beziehungsweise verpachten.

[Abschnitt I] - [Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge]

[Frühere Abschnitte I und II umgegliedert zu Abschnitt I durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); Überschrift von Abschnitt I ersetzt durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1714 - [...] [Vorbehaltlich anderslautender Gesetzesbestimmungen] erfolgen Vermietungen entweder schriftlich oder mündlich.

[Art. 1714 abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und Art. 97 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

[**Art. 1714bis** - Artikel 1bis von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 ist auf das Zimmer anwendbar, das für die Unterbringung eines oder mehrerer Studenten bestimmt ist.]

[Art. 1714bis eingefügt durch Art. 98 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 1715 - [...] Ist ein nicht schriftlich geschlossener Mietvertrag noch in keiner Weise vollzogen worden und wird er von einer der Parteien abgestritten, ist der Zeugenbeweis nicht zulässig, wie gering auch immer der Mietpreis sein mag und obschon angeführt wird, dass Handgeld entrichtet worden ist.

Nur der Eid kann der Partei zugeschoben werden, die den Mietvertrag abstreitet.

[Art. 1715 Abs. 1 abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1716 - [Jede Vermietung eines Gutes, das zur Bewohnung im weiteren Sinne bestimmt ist, beinhaltet, dass in jeder offiziellen oder öffentlichen Mitteilung unter anderem der Betrag des geforderten Mietpreises und der gemeinschaftlichen Kosten angegeben wird.]

Jeglicher Verstoß gegen diese Verpflichtung durch den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten kann die Zahlung einer administrativen Geldbuße zwischen 50 und 200 EUR rechtfertigen.

Die Gemeinden als dezentralisierte Behörden können die Verstöße gegen die Verpflichtungen des vorliegenden Artikels feststellen, verfolgen und ahnden. Die zuständige Gemeinde ist diejenige, in der das Gut gelegen ist. Diese Verstöße werden nach den in Artikel 119bis des neuen Gemeindegesetzes, mit Ausnahme von § 5, erwähnten Formen, Fristen und Verfahren festgestellt, verfolgt und geahndet.]

[Art. 1716 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und wieder aufgenommen durch Art. 99 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 1716bis - [...]

[Art. 1716bis eingefügt durch Art. 1 des G. vom 7. Juli 1951 (B.S. vom 29. Juli 1951) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

Art. 1717 - [Der Mieter hat das Recht, unterzuvermieten und sogar seinen Mietvertrag an andere abzutreten, wenn diese Möglichkeit ihm nicht untersagt worden ist.]

[Unbeschadet des Artikels 11bis von Abschnitt IIbis des vorliegenden Kapitels kann ein Mieter, der das gemietete Gut nicht zu seinem Hauptwohntort bestimmt, dieses Gut weder ganz noch teilweise untervermieten, damit es dem Untermieter als Hauptwohntort dient.]

[Wenn der Mieter jedoch eine Gemeinde, ein öffentliches Sozialhilfezentrum, eine dem Gesetz vom 27. Juni 1921 zur Verleihung der Rechtspersönlichkeit an Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht und an gemeinnützige Einrichtungen unterliegende Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht oder gemeinnützige Einrichtung oder eine Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung ist, kann er das Gut gänzlich an eine oder mehrere natürliche Personen untervermieten, unter der Bedingung, dass diese Personen bedürftige Personen sind oder sich in einer schwierigen sozialen Lage befinden und dass sie das Gut ausschließlich zu ihrem Hauptwohntort bestimmen, und insofern der Vermieter sein Einverständnis gegeben hat in Bezug auf die Möglichkeit, das Gut zu diesem Zweck unterzuvermieten.]

[[Der Mieter] darf seinen Mietvertrag auch nicht abtreten, wenn das gemietete Gut als Hauptwohntort für den Übernehmer dienen soll.]

[...]

[Art. 1717 Abs. 1 ersetzt durch Art. 4 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); Abs. 2 eingefügt durch Art. 4 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und ersetzt durch Art. 2 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); Abs. 3 eingefügt durch Art. 2 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); Abs. 4 eingefügt durch Art. 4 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und abgeändert durch Art. 2 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); Abs. 5 und 6 (frühere Absätze 2 und 3) aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

Art. 1718 - [Artikel 595 über Pachtverträge, die der Nießbraucher geschlossen hat, ist auf Mietverträge über Güter von Minderjährigen anwendbar.]

[Art. 1718 ersetzt durch Art. 4 (Art. 14) des G. vom 14. Juli 1976 (B.S. vom 18. September 1976)]

Art. 1719 - Der Vermieter ist nach der Art des Vertrags und ohne dass es einer besonderen Klausel bedarf, verpflichtet:

1. dem Mieter die Mietsache abzuliefern,
2. diese Sache in einem solchen Zustand zu unterhalten, dass sie dem Gebrauch dienen kann, zu dem sie vermietet worden ist,
3. dem Mieter die ungestörte Nutzung der Sache während der Dauer des Mietvertrags zu gewährleisten.

Art. 1720 - Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in jeder Hinsicht gut unterhalten abzuliefern.

Er muss während der Dauer des Mietvertrags alle eventuell notwendig werdenden Reparaturen daran vornehmen, mit Ausnahme derjenigen, die dem Mieter obliegen.

Art. 1721 - Dem Mieter steht Garantie zu für alle Mängel der Mietsache, die den Gebrauch derselben verhindern, auch wenn sie dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht bekannt gewesen sein sollten.

Wenn dem Mieter durch diese Mängel irgendein Verlust entsteht, ist der Vermieter verpflichtet, ihn dafür zu entschädigen.

Art. 1722 - Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags durch Zufall ganz zugrunde geht, ist der Mietvertrag von Rechts wegen aufgelöst; falls sie nur teilweise zugrunde geht, kann der Mieter, je nach den Umständen, entweder eine Verringerung des Preises oder selbst die Auflösung des Mietvertrags verlangen. In keinem der beiden Fälle ist Schadenersatz zu leisten.

Art. 1723 - Der Vermieter darf die äußere Erscheinung der Mietsache während der Dauer des Mietvertrags nicht verändern.

Art. 1724 - Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens der Mietsache verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils der Mietsache verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten von der Art sind, dass sie das, was der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

Art. 1725 - Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter Gewähr zu leisten für die Störung, die Dritte ihm in seiner Nutzung durch Tätlichkeiten zufügen, ohne dass sie im Übrigen irgendein Recht an der Mietsache geltend machen; vorbehaltenlich des Rechts des Mieters, sie in seinem eigenen Namen zu verfolgen.

Art. 1726 - Ist dagegen der Mieter oder der Pächter infolge einer das Eigentum des Grundstücks betreffenden Klage in seiner Nutzung gestört worden, hat er ein Anrecht auf verhältnismäßige Verringerung des Miet- oder Pachtpreises, vorausgesetzt, dass die Störung und die Behinderung beim Eigentümer gemeldet wurden.

Art. 1727 - Wenn diejenigen, die die Tätlichkeiten begangen haben, irgendein Recht an der Mietsache geltend machen oder wenn der Mieter selbst vor Gericht geladen wird, um dazu verurteilt zu werden, die gesamte Sache oder einen Teil davon zu räumen oder die Ausübung irgendeiner Dienstbarkeit zu gestatten, muss er den Vermieter zwecks Gewährleistung vorladen und, wenn er es verlangt und den Vermieter nennt, für den er besitzt, aus dem Rechtsstreit entlassen werden.

Art. 1728 - Der Mieter hat zwei Hauptverpflichtungen:

1. die Mietsache mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters und nach der ihr durch den Mietvertrag zugeordneten Zweckbestimmung oder nach derjenigen, die sich in Ermangelung einer Vereinbarung nach den Umständen vermuten lässt, zu gebrauchen,

2. zu den vereinbarten Zeiten den Mietpreis zu zahlen.

[**Art. 1728bis** - § 1 - Ist eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten vereinbart worden, ist sie nur einmal pro Mietjahr zulässig und frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags. Diese Anpassung erfolgt auf der Grundlage der Schwankungen des Verbraucherpreisindexes.

Der angepasste Mietpreis darf den Betrag, der sich aus folgender Formel ergibt, nicht überschreiten: Basismietpreis, multipliziert mit dem neuen Index und geteilt durch den Anfangsindex.

Der Basismietpreis ist der Mietpreis, der aus der Vereinbarung oder aus einem Urteil resultiert, unter Ausschluss jeglicher Kosten und Lasten, die laut Mietvertrag ausdrücklich zu Lasten des Mieters gehen.

[Der neue Index ist der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.]

[Der Anfangsindex ist der Verbraucherpreisindex des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.]

[Für die ab dem 1. Februar 1994 geschlossenen Vereinbarungen ist der Anfangsindex jedoch der zu diesem Zweck berechnete und bestimmte Index des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.]

§ 2 - Vertragsbestimmungen, deren Wirksamkeit über die in vorliegendem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgehen sollte, können auf diese Anpassung reduziert werden.

§ 3 - [...]

[**Art. 1728bis** eingefügt durch **Art. 1** des **G. vom 29. Dezember 1983** (B.S. vom 30. Dezember 1983); § 1 Abs. 4 ersetzt durch **Art. 3** des **G. vom 13. April 1997** (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1 Abs. 5 ersetzt durch **Art. 16** des **G. vom 29. Dezember 1983** (B.S. vom 30. Dezember 1983); § 1 Abs. 6 eingefügt durch **Art. 16** des **G. vom 29. Dezember 1983** (B.S. vom 30. Dezember 1983); § 3 aufgehoben durch **Art. 13** § 1 Nr. 2 des **G. vom 20. Februar 1991** (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[**Art. 1728ter** - § 1 - Die dem Mieter auferlegten Kosten und Lasten müssen, außer wenn ausdrücklich vereinbart wurde, dass sie pauschal festgelegt werden, tatsächlichen Ausgaben entsprechen.

Diese Kosten und Lasten müssen in einem getrennten Konto aufgeführt werden.

Die Dokumente, mit denen diese Ausgaben nachgewiesen werden, müssen vorgelegt werden.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente am Wohnsitz der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

§ 2 - Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

§ 3 - Vorliegender Artikel ist nicht auf Landpachtverträge anwendbar.]

[**Art. 1728ter** eingefügt durch **Art. 2** des **G. vom 29. Dezember 1983** (B.S. vom 30. Dezember 1983)]

[**Art. 1728quater** - Falls der Mieter mehr gezahlt hat als er in Anwendung des Gesetzes oder der Vereinbarung schuldig ist, muss ihm das zu viel Gezahlte auf seinen Antrag hin zurückgezahlt werden. Dieser Antrag muss dem Vermieter per Einschreibebrief zugesandt werden.

Es können jedoch nur die Beträge zurückgefordert werden, die fällig sind und während der fünf Jahre vor diesem Antrag auch gezahlt worden sind.

Die Rückforderungsklage verjährt innerhalb einer Frist von einem Jahr, wie in Artikel 2273 vorgesehen.

§ 2 - Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

§ 3 - Vorliegender Artikel ist nicht auf Landpachtverträge anwendbar.]

[**Art. 1728quater** eingefügt durch **Art. 3** des **G. vom 29. Dezember 1983** (B.S. vom 30. Dezember 1983)]

Art. 1729 - Macht der Mieter von der Mietsache einen anderen Gebrauch als denjenigen, zu dem sie bestimmt wurde, oder einen Gebrauch, durch den dem Vermieter ein Nachteil entstehen könnte, kann der Vermieter den Mietvertrag je nach Umständen auflösen lassen.

Art. 1730 - [§ 1 - [Die Parteien sind verpflichtet, in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten eine detaillierte Bestandsaufnahme zu erstellen. Diese Bestandsaufnahme wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem schriftlichen Mietvertrag im Sinne von Artikel 1bis von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 beigefügt und unterliegt ebenfalls der Registrierung.]

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, bestimmt der durch einen Antrag, der, je nach Fall, vor Ablauf einer Frist von einem Monat oder von fünfzehn Tagen eingereicht wird, mit der Sache befasste Friedensrichter einen Sachverständigen, der die Bestandsaufnahme vornimmt. Das Urteil ist vollstreckbar ungeachtet eines Einspruchs und es kann keine Berufung dagegen eingelegt werden.

§ 2 - Falls in den gemieteten Räumlichkeiten nach Erstellung der Bestandsaufnahme bedeutende Änderungen vorgenommen worden sind, kann jede der Parteien verlangen, dass in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein Zusatzdokument zur Bestandsaufnahme erstellt wird.

Kommt es nicht zu einer Einigung, ist das in § 1 vorgesehene Verfahren anwendbar, außer was die Fristen betrifft.

§ 3 - Vertragsbestimmungen, die gegen die Paragraphen 1 und 2 verstoßen, sind nichtig.

§ 4 - Vorliegender Artikel ist nicht auf Landpachtverträge anwendbar.]

[Art. 1730 ersetzt durch Art. 4 des G. vom 29. Dezember 1983 (B.S. vom 30. Dezember 1983); § 1 Abs. 1 ersetzt durch Art. 100 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 1731 - [§ 1 - Ist keine detaillierte Bestandsaufnahme erstellt worden, ist davon auszugehen, dass der Mieter die Mietsache in dem Zustand erhalten hat, in dem sie sich am Ende des Mietvertrags befindet, vorbehaltlich des Gegenbeweises, der mit allen rechtlichen Mitteln erbracht werden kann.

§ 2 - Ist zwischen dem Vermieter und dem Mieter eine detaillierte Bestandsaufnahme erstellt worden, muss der Mieter die Sache so zurückgeben, wie er sie dieser Bestandsaufnahme zufolge erhalten hat, mit Ausnahme dessen, was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen oder beschädigt worden ist.]

[Art. 1731 ersetzt durch Art. 5 des G. vom 29. Dezember 1983 (B.S. vom 30. Dezember 1983)]

Art. 1732 - Der Mieter haftet für die Beschädigungen oder Verluste, die während seiner Nutzungszeit entstehen, es sei denn, er bewiese, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.

Art. 1733 - [Er haftet für Brand, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein Verschulden ausgebrochen ist.]

[Art. 1733 ersetzt durch Art. 7 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1734 - [...]

[Art. 1734 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1735 - Der Mieter haftet für die Beschädigungen und Verluste, die durch das Verschulden seiner Hausgenossen oder seiner Untermieter entstehen.

Art. 1736 - [Unbeschadet des Artikels 1758 ist davon auszugehen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für jeweils einen Monat abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist beendet werden.]

[Art. 1736 ersetzt durch Art. 8 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1737 - Ist der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen worden, endet er von Rechts wegen bei Ablauf der festgelegten Frist, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Art. 1738 - [Wenn der Mieter bei Ablauf eines schriftlich abgeschlossenen befristeten Mietvertrages die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, gilt der Mietvertrag zu denselben Bedingungen einschließlich der Dauer als verlängert.]

[Art. 1738 ersetzt durch Art. 9 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1739 - Ist eine Kündigung zugestellt worden, kann der Mieter, auch wenn er die Räumlichkeiten weiterhin genutzt hat, keine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags geltend machen.

Art. 1740 - [Im Falle der Artikel 1738 und 1739 erstrecken die Kautionsverpflichtungen sich nicht auf die Verpflichtungen, die sich aus dem verlängerten Mietvertrag ergeben.]

[Art. 1740 ersetzt durch Art. 10 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1741 - Der Mietvertrag wird durch den Verlust der Mietsache oder dadurch, dass der Vermieter und der Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, aufgelöst.

Art. 1742 - [...] Der Mietvertrag wird weder durch den Tod des Vermieters noch durch den Tod des Mieters aufgelöst.

[...]

[...]

[...]

[Art. 1742 (früherer Absatz 1) abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); frühere Absätze 2 bis 4 eingefügt durch Art. 1 des G. vom 7. März 1929 (B.S. vom 20. März 1929) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969); frühere Absätze 5 und 6 eingefügt durch Art. 3 des G. vom 7. Juli 1951 (B.S. vom 29. Juli 1951) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969); früherer Absatz 7 eingefügt durch Art. 1 des G. vom 7. März 1929 (B.S. vom 20. März 1929) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

Art. 1743 - [...] Verkauft der Vermieter die Mietsache, kann der Käufer den Pächter oder Mieter, der einen authentischen Mietvertrag oder einen Mietvertrag mit einem feststehenden Datum hat, nicht zur Räumung der Mietsache zwingen, wenn der Vermieter sich dieses Recht im Mietvertrag nicht vorbehalten hat.

[Art. 1743 abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1744 - Ist bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart worden, dass im Falle eines Verkaufs der Käufer den Pächter oder Mieter zur Räumung der Mietsache zwingen kann, und ist über den Schadenersatz nichts vereinbart worden, ist der Vermieter verpflichtet, den Pächter oder den Mieter wie folgt zu entschädigen.

Art. 1745 - Handelt es sich um ein Haus, eine Appartementwohnung oder ein Geschäft, zahlt der Vermieter dem Mieter, der die Mietsache hat räumen müssen, als Schadenersatz eine Summe, die dem Mietpreis für den Zeitraum entspricht, der [laut Gesetz oder Vereinbarung] zwischen der Kündigung und der Räumung gewährt wird.

[Art. 1745 abgeändert durch Art. 11 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1746 - [...]

[Art. 1746 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1747 - Die Entschädigung wird von Sachverständigen festgelegt, wenn es sich um Manufakturen, Fabriken oder sonstige Einrichtungen handelt, die große Vorschüsse erfordern.

Art. 1748 - [...] Der Käufer, der von der im Mietvertrag vorbehaltenen Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs den [...] Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, Gebrauch machen will, ist außerdem dazu verpflichtet, den Mieter [innerhalb der durch das Gesetz oder die Vereinbarung bestimmten Fristen] zu benachrichtigen.

[...]

[...]

[...]

[Art. 1748 (früherer Absatz 1) abgeändert durch Art. 2 des G. vom 7. März 1929 (B.S. vom 20. März 1929) und Art. 12 und 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); früherer Absatz 2 aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969); früherer Absatz 3 eingefügt durch Art. 3 des G. vom 7. März 1929 (B.S. vom 20. März 1929) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969); frühere Absätze 4 bis 6 eingefügt durch Art. 4 des G. vom 7. Juli 1951 (B.S. vom 29. Juli 1951) und aufgehoben durch Art. 2 Buchstabe A Nr. 2 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

Art. 1749 - Pächter oder Mieter können erst zur Räumung der Mietsache gezwungen werden, wenn der Vermieter oder, in dessen Ermangelung, der neue Käufer ihnen den oben genannten Schadenersatz gezahlt hat.

Art. 1750 - Ist der Mietvertrag nicht durch eine authentische Urkunde abgeschlossen worden oder hat er kein feststehendes Datum, ist der Käufer zu keinerlei Schadenersatz verpflichtet.

Art. 1751 - Im Falle eines ausbedungenen Rückkaufsrechts kann der Käufer von der Möglichkeit, den Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, erst Gebrauch machen, wenn er durch den Ablauf der für die Ausübung des Rückkaufsrechts festgelegten Frist unwiderruflicher Eigentümer wird.

Art. 1752 - Ein Mieter, der das Haus nicht mit ausreichend Mobiliar ausstattet, kann zur Räumung des Hauses gezwungen werden, wenn er nicht genügend Sicherheiten für die Bezahlung des Mietpreises leistet.

[Art. 1752bis - [...]]

[Art. 1752bis eingefügt durch Art. 6 des G. vom 29. Dezember 1983 (B.S. vom 30. Dezember 1983) und aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 4 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1753 - Der Untermieter haftet dem Eigentümer gegenüber nur bis zum Betrag des Untervermietungspreises, den er zum Zeitpunkt der Pfändung eventuell schuldig ist, ohne dass er dabei Vorauszahlungen geltend machen kann.

Zahlungen, die der Untermieter entweder auf der Grundlage einer in seinem Mietvertrag enthaltenen Bestimmung oder nach den örtlichen Gepflogenheiten geleistet hat, gelten nicht als Vorauszahlungen.

Art. 1754 - Dem Mieter obliegende Reparaturen oder kleine Unterhaltsreparaturen, zu denen der Mieter, vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen, verpflichtet ist, sind diejenigen, die nach den örtlichen Gepflogenheiten als solche angesehen werden, und insbesondere Reparaturen:

an den Herden, Platten, Verkleidungen und Simsens der Kamine,

am Putz des unteren Teils der Mauern in den Appartementwohnungen und anderen zur Wohnung dienenden Räumen, bis zur Höhe eines Meters,

an den Fußbodensteinen und Fliesen in den Zimmern, wenn nur einige von ihnen gebrochen sind,

an den Fensterscheiben, es sei denn, sie sind durch Hagel oder andere außergewöhnliche und durch höhere Gewalt verursachte Vorfälle, für die der Mieter nicht haftbar gemacht werden kann, zerbrochen,

an den Türen, Fensterrahmen und Brettern, die zur Abtrennung oder Schließung von Geschäften dienen, an Türangeln, Riegeln und Schlössern.

Art. 1755 - Keine der Reparaturen, die als dem Mieter obliegende Reparaturen gelten, gehen zu Lasten des Mieters, wenn allein Überalterung oder höhere Gewalt dazu geführt haben.

Art. 1756 - Das Reinigen der Brunnen und die Entleerung der Abortgruben gehen zu Lasten des Vermieters, es sei denn, Gegenteiliges ist vereinbart.

Art. 1757 - Der Mietvertrag über Mobiliar, um damit ein ganzes Haus, einen ganzen Wohntrakt, ein Geschäft oder sonstige Appartementwohnungen einzurichten, gilt als Mietvertrag, der erfolgt ist für die nach den örtlichen Gepflogenheiten gewöhnliche Dauer von Mietverträgen über Häuser, Wohntrakte, Geschäfte oder sonstige Appartementwohnungen.

Art. 1758 - Der Mietvertrag über eine möblierte Appartementwohnung gilt als Mietvertrag für ein Jahr, wenn der Mietpreis für ein Jahr bestimmt worden ist,

für einen Monat, wenn der Mietpreis für einen Monat bestimmt worden ist,

für einen Tag, wenn der Mietpreis für einen Tag bestimmt worden ist.

[...]

[Art. 1758 Abs. 4 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 5 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[Art. 1758bis - [...]]

[Art. 1758bis eingefügt durch Art. 5 des G. vom 22. Januar 1985 (B.S. vom 24. Januar 1985) und aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 6 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[Art. 1758ter - [...]]

[Art. 1758ter eingefügt durch Art. 6 des G. vom 22. Januar 1985 (B.S. vom 24. Januar 1985) und aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 6 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1759 - [...]

[Art. 1759 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 7 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[Art. 1759bis - [...]]

[Art. 1759bis eingefügt durch Art. 7 des G. vom 29. Dezember 1983 (B.S. vom 30. Dezember 1983) und aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 8 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1760 - Im Falle einer Auflösung des Mietvertrags durch das Verschulden des Mieters ist dieser verpflichtet, während der zur Wiedervermietung erforderlichen Zeit den Mietpreis zu zahlen, unbeschadet der Ersatzleistung für den aus dem Missbrauch der Sache eventuell entstandenen Schaden.

Art. 1761 - 1762 - [...]

[Art. 1761 und 1762 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 9 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[**Art. 1762bis** - Eine ausdrückliche Auflösungsklausel gilt als ungeschrieben.]

[Art. 1762bis eingefügt durch Art. 1 des G. vom 30. Mai 1931 (B.S. vom 1.-2. Juni 1931)]

[Abschnitt II - Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohnort des Mieters

[Neuer Abschnitt II mit den Artikeln 1 bis 12 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

Art. 1 - Anwendungsbereich

§ 1 - Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf Mietverträge, die sich auf eine Wohnung beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab Nutzungsbeginn zu seinem Hauptwohnort bestimmt. [Eine Wohnung ist ein bewegliches oder unbewegliches Gut oder Teil davon, das zum Hauptwohnort des Mieters bestimmt ist.]

Eine Klausel, die es untersagt, die gemieteten Räumlichkeiten zum Hauptwohnort des Mieters zu bestimmen, ist, wenn sie nicht durch einen ausdrücklichen und ernsthaften Beweis unter anderem bezüglich der natürlichen Bestimmung der Räumlichkeiten gestützt ist und wenn sie nicht von der Angabe des Hauptwohnortes des Mieters während des Mietvertrags begleitet ist, als ungeschrieben zu betrachten.

Vorliegender Abschnitt kommt ebenfalls zur Anwendung, wenn die Bestimmung zum Hauptwohnort mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters im Laufe des Mietvertrags erfolgt. In diesem Fall läuft der Mietvertrag ab dem Datum dieses Einverständnisses.

Vorliegender Abschnitt findet auch Anwendung auf die gemäß Artikel 4 vorliegenden Abschnitte abgeschlossene Untervermietung der in Absatz 1 erwähnten Wohnung, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

[§ 1bis - Vorliegender Abschnitt findet auch Anwendung auf die Untervermietungen, die von den in Artikel 1717 Absatz 2 zweiter Satz erwähnten Vereinigungen oder juristischen Personen abgeschlossen werden, und zwar im Rahmen der in Artikel 4 § 2bis vorgesehenen Grenzen. In diesem Fall ist auch der Hauptmietvertrag den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterworfen.]

§ 2 - Vorliegender Abschnitt kommt nicht zur Anwendung, wenn der Vertrag, durch den die Wohnung dem Mieter zugesprochen wird, ein Zusatzvertrag zu einem Hauptvertrag ist, der sich auf das Amt oder die Tätigkeit des Mieters bezieht.

§ 3 - Vorliegender Abschnitt kommt nicht mehr zur Anwendung, sobald das gemietete Gut nicht mehr zum Hauptwohnort bestimmt ist.

[Art. 1 § 1 Abs. 1 ergänzt durch Art. 377 § 1 des G. (I) vom 24. Dezember 2002 (B.S. vom 31. Dezember 2002); § 1bis eingefügt durch Art. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

[**Art. 1bis** - Jeglicher Mietvertrag, auf den vorliegender Abschnitt Anwendung findet und der sich auf den Hauptwohnort des Mieters bezieht, muss in einem Schriftstück festgehalten werden, das abgesehen von allen anderen Modalitäten Folgendes enthalten muss: die Identität aller Vertragsparteien, das Datum des Vertragsbeginns, die Zweckbestimmung aller Räume und Teile des Gebäudes, auf die sich der Mietvertrag bezieht, und den Mietbetrag.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, wenn einer per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellten Inverzugsetzung binnen acht Tagen nicht Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls im Wege eines Gerichtsverfahrens verpflichten, gemäß Absatz 1 eine schriftliche Vereinbarung aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen, und notfalls fordern, dass das Urteil als schriftlicher Mietvertrag angesehen wird.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

Unbeschadet der Absätze 2 und 3 fallen die vor Inkrafttreten des vorliegenden Artikels abgeschlossenen mündlichen Mietverträge weiterhin unter die Anwendung des vorliegenden Abschnitts.]

[Art. 1bis eingefügt durch Art. 2 des G. vom 26. April 2007 (B.S. vom 5. Juni 2007)]

Art. 2 - Zustand des gemieteten Gutes

[§ 1] - Das gemietete Gut muss den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen. [Unbeschadet der von den Regionen in der Ausübung ihrer Befugnisse festgelegten Normen in Bezug auf Wohnungen muss das gemietete Gut den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen.]

[Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des gemieteten Gutes zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns durch den Mieter ab.]

Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des Gutes zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns durch den Mieter ab.

[Der König legt die Mindestbedingungen fest, die erfüllt sein müssen, damit das gemietete Gut den Anforderungen von Absatz 1 entspricht.]

[Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Mindestbedingungen sind verbindlich und müssen dem Mietvertrag beigefügt werden.]

[Wenn die durch die vorangehenden Absätze vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt sind, hat der Mieter die Wahl, entweder zu verlangen, dass die Arbeiten ausgeführt werden, die notwendig sind, damit das gemietete Gut den Bedingungen von Absatz 1 entspricht, oder die Auflösung des Vertrags zuzüglich Schadenersatz zu beantragen.

Bis zur Ausführung der Arbeiten kann der Richter eine Herabsetzung des Mietpreises gewähren.]

[§ 2 - Durch Anwendung der Artikel 1720, 1754 und 1755 des Zivilgesetzbuches auf die durch vorliegenden Abschnitt geregelten Mietverträge ist der Vermieter zu allen anderen als den dem Mieter obliegenden Reparaturen verpflichtet. Diese anderen als die dem Mieter obliegenden Reparaturen können vom König durch einen im Ministerrat beratenen Königlichen Erlass bestimmt werden. Diese Bestimmungen haben zwingenden Charakter und haben Wirkung auf die nach Inkrafttreten des vorliegenden Artikels unterzeichneten Mietverträge.]

[Art. 2 § 1 nummeriert durch Art. 101 Nr. 2 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 1 ergänzt durch Art. 101 Nr. 1 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 2 eingefügt durch Art. 101 Nr. 1 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 4 eingefügt durch Art. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1 Abs. 5 eingefügt durch Art. 101 Nr. 2 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 6 und 7 eingefügt durch Art. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 eingefügt durch Art. 101 Nr. 3 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 3 - Dauer des Mietvertrags

§ 1 - Es ist davon auszugehen, dass jeder in Artikel 1 erwähnte Mietvertrag für neun Jahre abgeschlossen ist.

Der Mietvertrag ist nach Ablauf einer Periode von neun Jahren beendet, wenn von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wurde.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert.

§ 2 - Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen oder es auf gleiche Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkindern, Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen. [Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.]

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsverhältnis mit dem Vermieter. [Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsverhältnisses erbringen. Der Vermieter muss diesem Antrag binnen einer Frist von zwei Monaten ab seiner Notifizierung stattgeben, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss zur Vermeidung des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.]

[Das Gut muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter bezogen werden. Das Gut muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.]

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht tatsächlich bezieht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mietpreis von achtzehn Monaten entspricht.

[Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder einzuschränken.]

§ 3 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag beenden, wenn er die Absicht hat, die Immobilie ganz oder teilweise neu aufzubauen, umzuändern oder zu renovieren, vorausgesetzt die Arbeiten:

— respektieren die Bestimmung der Räumlichkeiten, so wie sie aus den Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen in Sachen Städtebau hervorgeht,

— betreffen den Teil der Wohnung, der vom Mieter bewohnt wird, und

— verursachen Kosten, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter gehören und von den Arbeiten betroffen sind - verursachen Kosten, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre.

[Um einen guten Ablauf der Arbeiten zu gewährleisten, kann der Vermieter mehrerer Wohnungen in einem selben Gebäude zu jeder Zeit verschiedene Mietverträge unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beenden, insofern der Mietvertrag nicht während des ersten Jahres gekündigt wird.]

Der Vermieter muss den Mieter entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen.

[Die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter.]

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Arbeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht durchführt, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mietpreis von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, ihm gratis die Dokumente zu übermitteln, die den Nachweis erbringen, dass die Arbeiten unter Berücksichtigung der in vorliegendem Paragraphen vorgesehenen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder einzuschränken.

§ 4 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden, vorausgesetzt, er zahlt eine Entschädigung.

Diese Entschädigung entspricht der Miete von neun beziehungsweise sechs Monaten, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder einzuschränken.

§ 5 - Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten beziehungsweise von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

[Solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebürensatzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, findet weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung.]

[Wenn der Vermieter den Vertrag gemäß §§ 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht.]

§ 6 - [In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag schriftlich für eine Dauer von drei Jahren oder weniger abgeschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt den Bestimmungen der §§ 2 bis 5 nicht.

Er kann nur einmal, schriftlich und unter denselben Bedingungen verlängert werden, ohne dass die Gesamtdauer der Vermietung mehr als drei Jahre betragen darf.

Er wird mittels Kündigung beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer einzureichen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist, und somit den §§ 1 bis 5 unterliegt, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag kurzer Dauer vereinbart worden war, unbeschadet der Anwendung der Artikel 6 und 7.]

§ 7 - In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag auch schriftlich für mehr als neun Jahre abgeschlossen werden.

Dieser Mietvertrag wird bei Ablauf der vereinbarten Frist unter Berücksichtigung einer von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung beendet.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen jeweils um drei Jahre verlängert.

Die Entschädigung, die in Anwendung von Artikel 3 § 4 vom Vermieter zu entrichten ist, wenn er den Mietvertrag bei Ablauf des dritten Drittels der neunjährigen Mietdauer bzw. bei Ablauf einer folgenden Dreijahresperiode beendet, entspricht dem Mietpreis von drei Monaten.

§ 8 - In Abweichung von § 1 kann der Mieter einen schriftlichen Mietvertrag auf Lebenszeit abschließen. Der Mietvertrag endet von Rechts wegen mit dem Tod des Mieters. Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen unterliegt dieser Vertrag nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 4.]

§ 9 - In allen Fällen, wo eine Kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die Kündigungsfrist ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.]

[Art. 3 § 2 Abs. 1 ergänzt durch Art. 6 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 2 ergänzt durch Art. 6 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 3 ersetzt durch Art. 6 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 5 eingefügt durch Art. 6 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 3 neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 6 Nr. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 3 Abs. 4 ersetzt durch Art. 6 Nr. 6 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 5 neuer Absatz 3 eingefügt durch Art. 73 des G. (I) vom 27. Dezember 2006 (B.S. vom 28. Dezember 2006); § 5 Abs. 4 (früherer Absatz 3) eingefügt durch Art. 6 Nr. 7 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 6 ersetzt durch Art. 6 Nr. 8 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 8 eingefügt durch Art. 6 Nr. 9 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 9 eingefügt durch Art. 6 Nr. 10 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 4 - Abtretung und Untervermietung

§ 1 - Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Zedent von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

§ 2 - Ein Mieter, der eine Wohnung gemietet hat, die er zu seinem Hauptwohnort bestimmt, darf das gesamte Gut nicht untervermieten.

Mit dem Einverständnis des Vermieters darf er einen Teil dieses Gutes untervermieten, unter der Bedingung, dass der Rest des gemieteten Gutes zu seinem Hauptwohnort bestimmt bleibt. Wenn das untervermietete Gut dazu bestimmt ist, als Hauptwohnort des Untermieters zu dienen, werden die Rechte und Pflichten des Mieters und des Untermieters, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, von vorliegendem Abschnitt bestimmt, unter Vorbehalt der folgenden Bedingungen des vorliegenden Paragraphen.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter muss den Untermieter vorher über dessen Eigenschaft und den Umfang seiner Rechte informieren.

Wenn der Vermieter den Hauptmietvertrag beendet, ist der Mieter verpflichtet, dem Untermieter spätestens am fünfzehnten Tag nach Empfang der Kündigung eine Kopie derselben zuzustellen und ihn davon in Kenntnis zu setzen, dass die Untervermietung am selben Tag endet wie der Hauptmietvertrag.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, ist er verpflichtet, dem Untermieter eine mindestens dreimonatige Kündigungsfrist zu gewähren, ihm gleichzeitig eine Kopie der für den Vermieter bestimmten Kündigung auszuhändigen und ihm eine Entschädigung zu zahlen, die der Miete von drei Monaten entspricht.

In den in den beiden vorangehenden Absätzen erwähnten Fällen kommt Artikel 11 nicht zur Anwendung.

[§ 2bis - Die Untervermietung ist unter den in Artikel 1717 Absatz 2 zweiter Satz des Zivilgesetzbuches erwähnten Bedingungen den dort erwähnten juristischen Personen erlaubt. Die Absätze 3 bis 7 von § 2 sind auf diese Untervermietung anwendbar.]

§ 3 - Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Untermieter beziehungsweise dem Zessionar gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

[Art. 4 § 2bis eingefügt durch Art. 7 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 5 - Immobilienvorabzug

Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Immobilie kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

[Art. 5bis - Die Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages obliegt dem Vermieter. Die mit einer eventuell verspäteten Registrierung verbundenen Kosten gehen vollständig zu seinen Lasten.]

[Art. 5bis eingefügt durch Art. 74 des G. (I) vom 27. Dezember 2006 (B.S. vom 28. Dezember 2006)]

[Art. 5ter - Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie

Jegliche Klausel, durch die dem Mieter die Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie zulasten gelegt werden, ist als ungeschrieben zu betrachten, es sei denn, der Mieter ist der Auftraggeber des Vermittlungsauftrags.]

[Art. 5ter eingefügt durch Art. 2 des G. vom 18. Juni 2009 (B.S. vom 7. August 2009)]

Art. 6 - Indexierung

[Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist und unter der Bedingung, dass der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 1728bis des Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Bedingungen.]

Diese Anpassung erfolgt erst, nachdem die betreibende Partei sie schriftlich beantragt hat, und wirkt lediglich zurück auf die drei Monate vor dem Monat der Beantragung.

[Art. 6 Abs. 1 ersetzt durch Art. 8 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 7 - Revision des Mietpreises und der Lasten

§ 1 - Unbeschadet des Artikels 8 können die Parteien vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren.

In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien kann der Richter eine Revision des Mietpreises gestatten, wenn erwiesen ist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge neuer Gegebenheiten mindestens zwanzig Prozent höher oder niedriger ist als der Mietpreis, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte.

Er kann einem Vermieter auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn Letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist[, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 2 Absatz 1 in Einklang zu bringen.]

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

Eine Klage kann nur zwischen dem sechsten und dritten Monat vor Ablauf der laufenden Dreijahresperiode eingereicht werden.

Der revidierte Mietpreis gilt ab dem ersten Tag der folgenden Dreijahresperiode; vorläufig jedoch kann weiterhin der alte Mietpreis verlangt werden, bis es zu einer endgültigen Entscheidung kommt.

[Im Fall von Artikel 3 § 8 können die Parteien jedoch auf die Möglichkeit der Revision des Mietpreises verzichten.]

[§ 1bis - Falls ein Gut nacheinander für eine Dauer bis zu drei Jahren durch Mietvertrag an verschiedene Mieter vermietet wird und dieser Vertrag jeweils vom Vermieter gekündigt wird, darf der Basismietpreis während neun aufeinander folgender Jahre nicht höher sein als der Mietpreis, der zu Beginn dieses neunjährigen Zeitraums verlangt werden konnte und den Lebenshaltungskosten proportional angepasst wird, außer wenn der normale Mietwert des gemieteten Gutes aufgrund neuer Gegebenheiten um mindestens zwanzig Prozent oder aufgrund von im gemieteten Gut durchgeführten Arbeiten um mindestens zehn Prozent gestiegen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung reduziert der Richter den Mietpreis auf den den Lebenshaltungskosten proportional angepassten Mietpreis, der aufgrund des vorigen Mietvertrags verlangt werden kann, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass der Mietpreis gemäß den Bestimmungen von Absatz 1 festgelegt worden ist.

Der proportional angepasste Mietpreis wird wie folgt berechnet: Basismietpreis zu Beginn der Neunjahresperiode mal Index des Monats vor Abschluss des neuen Mietvertrags, geteilt durch Index des Monats vor Abschluss des Vertrags zu Beginn der Neunjahresperiode.]

§ 2 - [Jede der Parteien kann jederzeit] beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

Der Richter entscheidet insbesondere auf der Grundlage der Entwicklung der tatsächlichen Ausgaben.

Er beschließt die Umwandlung, wenn sie möglich ist.

[Art. 7 § 1 Abs. 3 ergänzt durch Art. 9 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1 Abs. 7 eingefügt durch Art. 9 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1bis eingefügt durch Art. 9 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 1 abgeändert durch Art. 9 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 8 - Renovierung

[Die Parteien können jederzeit schriftlich vereinbaren, dass der Mieter sich dazu verpflichtet, im gemieteten Gut auf eigene Kosten bestimmte Arbeiten durchzuführen, die dem Vermieter obliegen. Sie müssen die Frist festlegen, binnen der diese Arbeiten ausgeführt werden müssen.

In diesem Fall kann von Artikel 2 abgewichen werden unter der Bedingung, dass die beabsichtigten Arbeiten darauf abzielen, das gemietete Gut mit den Anforderungen dieses Artikels in Einklang zu bringen, dass diese Arbeiten genau beschrieben werden, dass für den Beginn der Arbeiten eine annehmbare Frist festgesetzt wird und dass während der für die Arbeiten vereinbarten Dauer keine Miete verlangt werden kann, wobei diese Dauer natürlich nicht kürzer sein darf als die, die vernünftigerweise zur Ausführung der Arbeiten notwendig ist.

Dafür verpflichtet sich der Vermieter, während eines bestimmten Zeitraums, der über neun Jahre hinausgehen kann, auf die Möglichkeit zu verzichten, den Mietvertrag zu beenden oder eine Revision des Mietpreises zu beantragen, oder er verpflichtet sich, den Mietpreis herabzusetzen oder die Miete zu erlassen.

Auf Antrag der zuerst handelnden Partei wird nach Fertigstellung der Arbeiten eine kontradiktorische Abnahme durchgeführt.]

[Art. 8 ersetzt durch Art. 10 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 9 - Übertragung des gemieteten Gutes

Wenn der Mietvertrag von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung des gemieteten Gutes datiert ist, tritt der Erwerber, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, [ab dem Datum der authentischen Urkunde] in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters ein, sogar wenn der Mietvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsäumung vorsieht.

Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten bewohnt. In diesem Fall kann der Käufer den Mietvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 3 §§ 2, 3 und 4 erwähnt sind, jedoch beenden, allerdings unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die dem Mieter zur Vermeidung des Verfalls binnen drei Monaten [nach dem Datum der authentischen Urkunde] über die Eigentumsübertragung zuzustellen ist.

[Art. 9 Abs. 1 abgeändert durch Art. 11 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); Abs. 2 abgeändert durch Art. 11 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

Art. 10 - Garantie

[§ 1 - Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 1752 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Sicherheiten, eine der in folgendem Absatz vorgesehenen Garantien gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von zwei oder drei Monaten je nach Form der Mietgarantie nicht übersteigen.

Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei Formen annehmen: entweder die eines individuell eröffneten Kontos auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut oder die einer Bankgarantie, durch die dem Mieter die progressive Bildung der Garantie ermöglicht wird, oder die einer Bankgarantie, die aus einem Mustervertrag zwischen einem O.S.H.Z. und einem Finanzinstitut hervorgeht.

Entscheidet der Mieter sich für ein individuell eröffnetes Konto, darf die Mietgarantie den Mietbetrag von zwei Monaten nicht übersteigen. Die Zinserträge werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen und der Vermieter erhält Vorrangrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Forderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, zu deren vollständiger Bildung er sich durch konstante Monatsraten während der Dauer des Vertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren verpflichtet, entspricht diese Garantie einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten. Bei dem Finanzinstitut muss es sich um das Finanzinstitut handeln, bei dem der Mieter gegebenenfalls über ein Bankkonto verfügt, auf das sein Berufs- oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird. Stellt der Mieter die Einzahlung seines Berufs- oder Ersatzeinkommens bei dem betreffenden Finanzinstitut ein, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Bildung der Garantie zu fordern, unbeschadet

der Möglichkeit jedoch, diese an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Ungeachtet des Gesetzes vom 22. März 1993 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute kann ein Finanzinstitut diese Garantie aus Gründen der Kreditwürdigkeit des Mieters nicht verweigern. Das Gesetz vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit kommt nicht zur Anwendung. Der König kann durch einen im Ministerrat beratenen Erlass die Modalitäten festlegen in Bezug auf die Verpflichtung des Finanzinstituts, eine Bankgarantie zu bilden, wenn der Mietkandidat zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zur Garantiebildung für früher gewährte Bankmietgarantien gebunden ist. Nach einer Evaluation, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Systems vorgenommen wird, kann der König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass eine öffentliche Garantie zur Deckung der Garantien, die die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern, die Er bestimmt, gewährt haben, gemäß den von Ihm bestimmten Finanzierungsmodalitäten organisieren. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut, das ihm ab dem Tag der vollständigen Bildung der Garantie Zinsen gewährt, keinerlei Debetzinsen. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorzugsrechte dem Mieter gegenüber, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Garantie progressiv zu bilden, nicht nachkommt.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten entspricht und aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht, reicht das Ö.S.H.Z. den Antrag bei dem Finanzinstitut ein, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Der König legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute den Vermietern gegenüber bescheinigen, dass die Mietgarantie gewährt ist, und zwar ungeachtet der Art und Weise, wie diese Garantie gebildet wird.

§ 2 - Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in § 1 Absatz 3 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebetrag ab dessen Aushändigung Zinsen zum mittleren Zinssatz des Finanzmarktes zu zahlen.

Diese Zinsen werden zum Kapital geschlagen. Ab dem Tag, wo der Mieter den Vermieter in Verzug setzt, der ihm durch § 1 Absatz 3 auferlegten Verpflichtung nachzukommen, wird jedoch der gesetzliche Zinssatz auf den Garantiebetrag geschuldet.

§ 3 - Über das Bankkonto, sowohl was die Hauptsomme als auch was die Zinsen betrifft, über die Bankgarantie und über das Konto, auf dem die Garantie neu gebildet wurde, darf nur zugunsten der einen oder anderen Partei verfügt werden, wenn entweder ein frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstelltes schriftliches Einverständnis oder die Kopie einer gerichtlichen Entscheidung vorliegt. Diese Entscheidung ist ungeachtet eines Einspruchs oder einer Berufung ohne Kautions- oder Beschränkung einstweilen vollstreckbar.]

[Art. 10 ersetzt durch Art. 103 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 11 - Verlängerung wegen außergewöhnlicher Umstände

Wenn der Mietvertrag abläuft oder durch eine Kündigung beendet wird, kann ein Mieter, der den Nachweis außergewöhnlicher Umstände erbringt, eine Verlängerung beantragen.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit ist diese Verlängerung spätestens einen Monat vor Ablauf des Mietvertrags per Einschreibebrief beim Vermieter zu beantragen.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter die Verlängerung gewähren, indem er den Belangen beider Parteien und insbesondere dem eventuell hohen Alter einer der Parteien Rechnung trägt. Er legt für diese Verlängerung die Dauer fest, die befristet sein muss. Er kann, wenn er es für billig hält, in diesem Fall auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn der Vermieter es beantragt, und die in Anwendung von Artikel 3 § 4 zu zahlende Entschädigung herabsetzen oder streichen.

Unter denselben Bedingungen kann nur einmal ein Antrag auf Erneuerung der Verlängerung eingereicht werden.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter unter denselben Bedingungen auch diese Verlängerung gewähren.

[Art. 11bis - § 1 - Der König erstellt für jeden Mietvertrag drei Anlagen, eine pro Region, die Erläuterungen zu den Gesetzesbestimmungen in Bezug auf folgende Elemente enthalten: die von der betreffenden Region angenommenen Bestimmungen in Sachen Gesundheits-, Sicherheits- und Wohnbarkeitsnormen; Erläuterungen zum Wesen einer zwingenden Vorschrift; die Bestimmungen in Bezug auf den schriftlichen Mietvertrag, seine Registrierung und die Unentgeltlichkeit der Registrierung; die Dauer des Mietvertrags; die Möglichkeiten einer Revision des Mietpreises, die Indexierung, die Lasten; die in Bezug auf die dem Mieter obliegenden Reparaturen aufgestellten Vorschriften; die Möglichkeiten, den Mietvertrag zu beenden, und die diesbezüglichen Bestimmungen; die mit dem Wechsel des Eigentümers verbundenen Bestimmungen; die Möglichkeiten, dass den Parteien im Falle einer Streitsache beigegeben werden kann.

§ 2 - Diese Anlage muss obligatorisch dem nach Inkrafttreten des vorliegenden Artikels abgeschlossenen Mietvertrag beigelegt werden.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 102 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

Art. 12 - Außer wenn es anders bestimmt wird, sind die Regeln dieses Abschnittes zwingend.]

[Abschnitt IIbis - [Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge

[Abschnitt IIbis mit den früheren Artikeln 1762³ bis 1762⁷ eingefügt durch Art. 2 des G. vom 30. Mai 1931 (B.S. vom 1.-2. Juli 1931) und ersetzt durch Abschnitt IIbis mit den Artikeln 1 bis 32 durch Art. 1 des G. vom 30. April 1951 (B.S. vom 10. Mai 1951)]

§ 1 - Geschäftsmietverträge

Art. 1 - [Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf Mietverträge über Immobilien oder Teile von Immobilien, die entweder ausdrücklich oder stillschweigend ab Nutzungsbeginn durch den Mieter oder auf der Grundlage einer Vereinbarung unter den Parteien im Laufe des Mietvertrags vom Mieter oder von einem Untermieter hauptsächlich für das Betreiben eines Einzelhandels oder für die Tätigkeit eines in direktem Kontakt mit der Öffentlichkeit stehenden Handwerkers genutzt werden.]

[Art. 1 ersetzt durch Art. 1 Nr. 1 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

Art. 2 - Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnittes finden jedoch keine Anwendung auf:

1. Mietverträge, die aufgrund der Art oder Zweckbestimmung des Guts oder aufgrund der Gepflogenheiten normalerweise für eine Dauer von weniger als einem Jahr bewilligt werden,
2. Mietverträge über Immobilien oder Teile von Immobilien, die auf der Grundlage von Artikel 4 § 2 des Gesetzes vom 7. März 1924, abgeändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1930, frei von Immobiliensteuer sind beziehungsweise von der Immobiliensteuer befreit worden sind,
3. Mietverträge, die von vorläufigen Verwaltern fremder Güter bewilligt werden,
4. [Mietverträge über Immobilien mit geringen Einkünften, die den durch einen im Ministerrat beratenen Königlichen Erlass festgelegten Betrag nicht überschreiten, sowie Mietverträge über Teile dieser Immobilien. In diesem Erlass können zur Festlegung der Ermessensbefugnisse des Richters und der Beweismittel, die er zulassen darf, die in Artikel 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 1950 vorgesehenen Bestimmungen angewandt werden,]

[5. Mietverträge über zum Nutzen der Allgemeinheit enteignete oder erworbene Immobilien, die von der öffentlichen Verwaltung oder von der gemeinnützigen Einrichtung bewilligt werden.]

[Art. 2 einziger Absatz Nr. 4 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 22. Dezember 1951 (B.S. vom 26.-28. Dezember 1951); einziger Absatz Nr. 5 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 22. Dezember 1951 (B.S. vom 26.-28. Dezember 1951)]

§ 2 - Dauer des Geschäftsmietvertrags

Art. 3 - Die Dauer des Mietvertrags darf nicht weniger als neun Jahre betragen.

Diese Bestimmung gilt auch für die Untervermietung, die allerdings nicht für eine Dauer, die die Laufzeit des Hauptmietvertrags überschreitet, abgeschlossen werden darf.

Der Mieter kann jedoch bei Ablauf [jeder Dreijahresperiode] den laufenden Mietvertrag beenden, indem er sechs Monate im Voraus per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief den Mietvertrag kündigt.

Die Parteien dürfen den Mietvertrag ebenfalls jederzeit beenden unter der Bedingung, dass ihr Einverständnis durch eine authentische Urkunde oder durch eine vor dem Richter abgegebene Erklärung festgestellt wird.

Im Mietvertrag kann außerdem dem Vermieter das Recht zugestanden werden, bei Ablauf [jeder Dreijahresperiode] den Mietvertrag zu beenden, indem er ein Jahr im Voraus per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief den Mietvertrag kündigt, um in der Immobilie entweder selber effektiv einen Handel zu betreiben oder um diesen Handel von seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern oder seinen Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, von dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie oder Adoptivkindern oder von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter mit mindestens drei Vierteln des Kapitals zum Vermieter oder zu seinem Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, effektiv betreiben zu lassen.

[Art. 3 Abs. 3 abgeändert durch Art. 1 Nr. 2 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955) und Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 5 abgeändert durch Art. 1 Nr. 2 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955) und Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

Art. 4 - Die gesetzliche Mietdauer gilt:

1. für den Mietvertrag über die Wohnräume, die Bestandteil des Gebäudekomplexes sind, in dem sich der Geschäftsbetrieb befindet, wenn der Vermieter derselbe ist wie der Vermieter dieses Betriebs,

2. für den Mietvertrag über die Nebenräume, die für das Betreiben des Handels notwendig sind, auch wenn der Vermieter nicht derselbe ist, unter der Bedingung, dass, im letzteren Fall, diese Nutzung zu Handelszwecken ausdrücklich im Mietvertrag angegeben ist.

Werden die in den beiden vorhergehenden Nummern erwähnten Räumlichkeiten jedoch erst im Laufe des Hauptmietvertrags angemietet, kann die Mietdauer bezüglich dieser Räumlichkeiten auf die Dauer beschränkt werden, die bis zum Ablauf des Hauptmietvertrags noch übrigbleibt.

Art. 5 - Jeder Mieter, dessen Mietvertrag geendet hat, kann während der sechs Monate nach seinem Wegzug an den Räumlichkeiten eine deutlich sichtbare Mitteilung anbringen, in der angegeben wird, wohin er gezogen ist.

§ 3 - Revision des Mietpreises

Art. 6 - Bei Ablauf jeder Dreijahresperiode haben die Parteien das Recht, beim Friedensrichter die Revision des Mietpreises zu beantragen, wenn sie nachweisen, dass der normale Mietwert des gemieteten Guts infolge neuer Gegebenheiten mindestens 15% höher oder niedriger liegt als der im Mietvertrag oder bei der letzten Revision festgelegte Mietpreis.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit, ohne dabei auf den günstigen oder ungünstigen Ertrag zu achten, der allein vom Vorgehen des Mieters abhängt.

Die Klage kann nur während der letzten drei Monate der laufenden Dreijahresperiode eingereicht werden. Der revidierte Mietpreis gilt ab dem ersten Tag der folgenden Dreijahresperiode; vorläufig kann jedoch weiterhin der alte Mietpreis verlangt werden, bis es zur endgültigen Entscheidung kommt.

§ 4 - Recht des Mieters, Anpassungsarbeiten in den gemieteten Räumen durchzuführen

Art. 7 - Der Mieter hat das Recht, in den gemieteten Räumen jegliche seinem Unternehmen dienliche Umbauarbeiten durchzuführen, deren Kosten drei Jahre Miete nicht übersteigen, unter der Bedingung, dass dadurch weder die Sicherheit, noch die gesundheitliche Zutraglichkeit, noch die Ästhetik des Gebäudes gefährdet werden und dass er vorab den Vermieter per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] über alle geplanten Änderungen benachrichtigt, indem er ihm die Pläne und Kostenvoranschläge übermittelt, damit er gegebenenfalls aus rechtmäßigen Gründen dagegen Einspruch erheben kann.

Wenn der Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach Erhalt der ihm vom Mieter zugesandten Benachrichtigung diesem nicht per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] notifiziert hat, dass er gegen die Durchführung der Umbauarbeiten Einspruch erhebt, ist davon auszugehen, dass er diesen Arbeiten zustimmt.

Erhebt der Vermieter unter Einhaltung der vorerwähnten Formen und Fristen Einspruch, muss der Mieter, wenn er an seinem Vorhaben festhält, ihn innerhalb von dreißig Tagen vor Gericht laden lassen.

Ein Untermieter, der im Fall einer Untermiete zu Handelszwecken die Räumlichkeiten umbauen möchte, muss per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] gleichzeitig den Hauptmieter und den Eigentümer darüber informieren. Sowohl der eine als auch der andere muss, zur Vermeidung des Verfalls, unter Einhaltung der vorerwähnten Formen und Fristen dem Untermieter seinen eventuellen Einspruch gegen die Durchführung der Umbauarbeiten zur Kenntnis bringen. Im Falle eines Einspruchs des Hauptmieters oder des Eigentümers muss der Untermieter, wenn er an seinem Vorhaben festhält, den Hauptmieter und den Eigentümer innerhalb von dreißig Tagen vor Gericht laden lassen.

Falls Arbeiten durchgeführt werden, ohne dass eine Zustimmung oder eine Genehmigung vorliegt oder ohne dass die entsprechenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Vermieter und gegebenenfalls der Eigentümer mit einem einfachen Beschluss des Friedensrichters, der auf Antrag erlassen wird und bei Vorlage der Urschrift und vor deren Registrierung vollstreckbar ist, die Arbeiten einstellen lassen.

Der Vermieter und der Eigentümer haben Zugang zu den Arbeiten. Sie können ebenfalls alle Bevollmächtigten ihrer Wahl dorthin abordnen.

[Art. 7 Abs. 1 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 2 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 4 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

Art. 8 - Die vom Mieter unternommenen Arbeiten erfolgen auf eigene Gefahr.

Der Vermieter oder der Eigentümer kann entweder vor oder im Laufe der Durchführung der Arbeiten verlangen, dass der Mieter für die von ihm unternommenen Arbeiten eine Haftpflichtversicherung für sich selbst, für den Vermieter und für den Eigentümer sowohl Dritten gegenüber als auch einer dem anderen gegenüber abschließt.

Falls der Mieter bei der ersten Annahmung durch den Eigentümer oder Vermieter nicht nachweist, dass ein ausreichender Versicherungsvertrag besteht und die Prämie gezahlt worden ist, sind der Eigentümer und der Vermieter berechtigt, die Arbeiten mit einem einfachen Beschluss des Friedensrichters, der auf Antrag erlassen wird und bei

Vorlage der Urschrift und vor deren Registrierung vollstreckbar ist, einstellen zu lassen. Das Verbot kann erst aufgehoben werden, wenn nachgewiesen worden ist, dass eine Versicherung abgeschlossen und die Prämie gezahlt worden ist.

Art. 9 - Falls Umbauten auf Kosten des Mieters mit der ausdrücklichen oder stillschweigenden Zustimmung des Vermieters oder auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung durchgeführt worden sind, kann der Vermieter beim Wegzug des Mieters nicht deren Beseitigung verlangen, aber Einspruch dagegen erheben, es sei denn Gegenteiliges ist vereinbart. Falls es nicht zur Beseitigung kommt, hat der Vermieter die Wahl, entweder den Wert der Material- und Lohnkosten zurückzuerstatten oder eine Summe zu zahlen, die dem Mehrwert entspricht, den die Immobilie erlangt hat.

Was Umbauarbeiten betrifft, die der Mieter ohne Erlaubnis vorgenommen hat, kann der Vermieter entweder im Laufe oder bei Ablauf des Mietvertrags verlangen, dass die Räumlichkeiten wieder in ihren früheren Zustand versetzt werden, unbeschadet des zu leistenden Schadenersatzes, wenn Grund dazu besteht. Falls er die ohne Erlaubnis durchgeführten Umbauten beibehält, schuldet er keinerlei Entschädigung.

§ 5 - Abtretung des Mietvertrags und Untervermietung

Art. 10 - Das Verbot, den Mietvertrag abzutreten oder eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie unterzuvermieten, darf kein Hindernis sein für eine Abtretung oder eine Untervermietung, die zusammen mit der Abtretung oder der Untervermietung des Handelsgeschäfts erfolgt und sich auf die Gesamtheit der Rechte des Hauptmieters bezieht.

Wenn der Vermieter oder seine Familie jedoch einen Teil der Immobilie bewohnt, bleibt das Verbot, den Mietvertrag abzutreten oder unterzuvermieten, gültig.

Ein Mieter, der von dem ihm in Absatz 1 zuerkannten Recht, unterzuvermieten oder seinen Mietvertrag abzutreten, Gebrauch machen möchte, muss dem Vermieter per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] den Entwurf der Abtretungs- oder Untervermietungsurkunde zustellen. Der Vermieter, der meint, rechtmäßige Gründe zu haben, gegen die Abtretung oder gegen die Untervermietung Einspruch zu erheben, ist verpflichtet, innerhalb von dreißig Tagen nach der an ihn erfolgten Zustellung seinen mit Gründen versehenen Einspruch auf die gleiche Weise zu notifizieren; andernfalls ist davon auszugehen, dass er der Abtretung beziehungsweise der Untervermietung zustimmt.

Der Einspruch ist unter anderem begründet, wenn der Mieter den Handel in den gemieteten Räumen erst seit weniger als zwei Jahren betrieben hat oder wenn ihm die Erneuerung des Mietvertrags erst vor weniger als zwei Jahren zugestanden worden ist, vorbehaltlich des Todesfalls des Mieters oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände, die vom Richter zu beurteilen sind.

Der Mieter kann zur Vermeidung des Verfalls binnen fünfzehn Tagen nach dem Einspruch Beschwerde einreichen. [Art. 10 Abs. 3 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

Art. 11 - [I - Im Falle einer Abtretung der Gesamtheit der Rechte des Hauptmieters wird der Zessionar der direkte Mieter des Vermieters.

Eine vollständige Untervermietung, die mit einer Abtretung des Handelsgeschäfts einhergeht, wird einer Abtretung des Mietvertrags gleichgesetzt.

II - Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Untervermietung, die zusammen mit der Vermietung des Handelsgeschäfts erfolgt oder zur Niederlassung eines Handelsgeschäfts Anlass gibt, hat der Untermieter ein Anrecht auf Erneuerung seines Mietvertrags, wenn und insofern der Hauptmieter seinerseits die Erneuerung des Hauptmietvertrags erlangt, vorbehaltlich des Rücknahmerechts des Hauptmieters in Anwendung von Artikel 16 und des Rechts des Untermieters, im Fall der Nicht-Erneuerung, auf die in Artikel 25 oder in Artikel 16 römisch IV vorgesehene Entschädigung.

Der Verzicht des Hauptmieters, die Erneuerung zu beantragen, oder die Ablehnung seines Antrags aus Gründen, die ihn allein betreffen, beeinträchtigen nicht das Recht des Untermieters auf Erneuerung, vorausgesetzt, dass der Antrag, den der Untermieter ordnungsgemäß an den Hauptmieter gerichtet hat, dem Vermieter am selben Tag und in derselben Form zur Kenntnis gebracht worden ist. Wenn der Untermieter dem Vermieter seinen Antrag übermittelt hat, lässt dieser ihm eine Kopie jeglicher Notifikation, die er möglicherweise an den Hauptmieter richtet, zukommen.

Wenn die Hauptvermietung vor Ablauf des Mietvertrags durch das Verschulden, auf Initiative oder mit der Zustimmung des Hauptmieters endet, wird der Untermieter der direkte Mieter des Vermieters, und zwar zu den in gegenseitigem Einverständnis zu bestimmenden Bedingungen. Wird keine Einigung erzielt, legt der von der zuerst handelnden Partei angerufene Richter diese Bedingungen nach Billigkeit fest und wendet, was den Mietpreis betrifft, die Bestimmungen von Artikel 19 an.

III - Der ursprüngliche Mieter haftet weiter gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen, die sich aus dem ursprünglichen Mietvertrag ergeben.]

[Art. 11 ersetzt durch Art. 1 Nr. 3 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

[**Art. 11bis** - Wenn der Mietvertrag es ihm nicht verbietet, kann der Mieter einen Teil des Gutes zur Benutzung als Hauptwohnort untervermieten, vorausgesetzt, er behält sein Geschäft in den gemieteten Räumen. Die Absätze 3 bis 7 von Artikel 4 § 2 des Abschnitts II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches sind unter Vorbehalt folgender Bestimmungen auf diese Untervermietung anwendbar.

Wenn der Mietvertrag gemäß Artikel 14 Absatz 1 für den Mieter erneuert wird, hat der Untermieter im Rahmen der Dauer seines eigenen Mietvertrags den Nutzen davon. Die in Artikel 11 und in Artikel 14 Absatz 2 vorgesehenen direkten Rechte gegenüber dem Vermieter kann er jedoch nicht zu seinen Gunsten geltend machen.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 14 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

§ 6 - Übertragung des gemieteten Guts

Art. 12 - Auch wenn im Mietvertrag eventuell die Möglichkeit einer Zwangsäumung für den Fall einer Veräußerung vorgesehen ist, kann der Erwerber, der das gemietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, den Mieter nur in den in Artikel 16 Nrn. 1, 2, 3 und 4 aufgeführten Fällen zur Aäumung zwingen, wenn er innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb den Mietvertrag ein Jahr im Voraus kündigt, und zwar unter deutlicher Angabe des Kündigungsgrunds; andernfalls droht der Verfall.

Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten nutzt.

§ 7 - Recht auf Erneuerung des Mietvertrags

Art. 13 - [Der Mieter hat das Recht mit Vorzug vor allen anderen Personen, entweder bei Ablauf des Mietvertrags oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Erneuerung die Erneuerung seines Mietvertrags für eine Dauer von neun Jahren zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die entweder in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung festgestellt wird. Dieses Recht ist auf drei Erneuerungen begrenzt.]

Ist der Vermieter oder einer der Vermieter zum Zeitpunkt der Erneuerung des Mietvertrags jedoch minderjährig, kann die Dauer dieses Mietvertrags auf die Zeit beschränkt werden, die bis zu seiner Volljährigkeit noch verbleibt.

[Art. 13 Abs. 1 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 27. März 1970 (B.S. vom 11. April 1970)]

Art. 14 - Der Mieter, der das Recht auf Erneuerung ausüben möchte, muss dies dem Vermieter, zur Vermeidung des Verfalls, per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief höchstens achtzehn Monate und mindestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags notifizieren. In der Notifikation muss zur Vermeidung der Nichtigkeit angegeben werden, zu welchen Bedingungen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und der Vermerk enthalten sein, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert.

[Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, muss der Untermieter, der, um seine Rechte gegenüber dem Vermieter zu wahren, Letzterem seinen Antrag wie in Artikel 11 römisch II Absatz 2 vorgesehen zur Kenntnis gebracht hat, den Hauptmieter und den Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach der negativen Antwort, die er von einem der beiden erhalten hat, oder, falls einer von ihnen nicht geantwortet hat, innerhalb von dreißig Tagen nach Ablauf der dreimonatigen Frist vor Gericht laden. Der Vermieter, der seine Haltung dem Untermieter gegenüber nicht bestimmt hat, kann im Laufe des Verfahrens und innerhalb der ihm vom Richter eingeräumten Fristen sein Rücknahmerecht geltend machen oder die Erneuerung von anderen Bedingungen abhängig machen.]

Wenn ein Mieter, der das Recht auf Erneuerung verwirkt hat, nach Ablauf des Mietvertrags im Besitz der gemieteten Räumlichkeiten gelassen wird, kommt ein neuer, unbefristeter Mietvertrag zustande, den der Vermieter beenden kann, indem er eine Kündigungsfrist von mindestens achtzehn Monaten einhält, unbeschadet des Rechts des Mieters, eine Erneuerung zu beantragen.

Ab Beginn des achtzehnten Monats vor Ablauf des laufenden Mietvertrags muss der Mieter es den eventuellen Interessenten gemäß den Gepflogenheiten erlauben, die Räumlichkeiten zu besichtigen.

[Art. 14 Abs. 1 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 1 Nr. 4 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

Art. 15 - Das Recht auf Erneuerung ist unter den in Artikel 4 vorgesehenen Bedingungen auf Mietverträge über Wohnräume oder auf Mietverträge über Nebenräume anwendbar.

Art. 16 - I - Der Vermieter kann aus einem der folgenden Gründe die Erneuerung des Mietvertrags verweigern:

1. sein Wille, das vermietete Gut persönlich und tatsächlich zu nutzen oder es auf diese Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern oder seinen Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, von dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie oder Adoptivkindern nutzen zu lassen oder es von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter mit mindestens drei Vierteln des Kapitals zum Vermieter oder zu seinem Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, nutzen zu lassen,

2. sein Wille, der Immobilie eine Zweckbestimmung zu geben, die jegliches Handelsunternehmen ausschließt,

3. sein Wille, die Immobilie oder den Teil der Immobilie, in dem der ausscheidende Mieter seine Tätigkeit ausübt, wieder aufzubauen. Als Wiederaufbau gilt jeglicher Umbau, dem ein Abriss vorgeht, wobei beide den Rohbau der Räumlichkeiten betreffen und die Kosten drei Jahre Miete übersteigen,

4. schwere Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, einschließlich der Wertminderung der Immobilie durch Verschulden des Mieters, seiner Angehörigen oder seiner Rechtsnachfolger, der ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommenen bedeutenden Änderungen, was die Art des Handels oder die Weise, wie er betrieben wird, betrifft, sowie jeglicher unerlaubter Handlung des Mieters, die, objektiv betrachtet, eine Fortsetzung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter unmöglich macht.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der vermieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, müssen bei der Beurteilung der schweren Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, nicht nur die Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung der Immobilie, sondern auch die Verpflichtungen in Bezug auf die Betreibung des Handels, insbesondere die Verpflichtung, die Instandhaltung des Handelsgeschäfts zu gewährleisten, berücksichtigt werden.

Wenn der Mieter bestreitet, dass der Vermieter berechtigt ist, die in den vorhergehenden Absätzen erwähnten Gründe geltend zu machen, muss er sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden,

5. das Angebot eines Dritten, einen höheren Mietpreis zu zahlen, wenn der Mieter nicht gemäß den Artikeln 21, 22 und 23 ein gleichwertiges Angebot macht,

6. das Nichtvorhandensein eines rechtmäßigen Interesses seitens des Mieters, der vor Ablauf der in Artikel 14 vorgesehenen Frist für die Benachrichtigung des Vermieters als Antwort auf den Antrag des Mieters auf Erneuerung des Mietvertrags in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts einen ähnlichen Handel begonnen hat oder der zum gleichen Zeitpunkt in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts über eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie verfügt, wo er seinen Handelsbetrieb fortsetzen könnte.

II - Der Mieter hat kein Anrecht auf Erneuerung des Mietvertrags, was den Teil der Immobilie betrifft, den er zu nicht kommerziellen Zwecken untervermietet hat.

III - Minderjährige, Entmündigte, bloße Eigentümer, [...], [vermutlich Verschollene] oder ihre Erben können gegen die Erneuerung des ohne ihre Beteiligung bewilligten Mietvertrags Einspruch erheben, wenn sie die freie Verwaltung ihres Vermögens wieder erlangt haben.

IV - Vorbehaltlich der vorerwähnten Fälle kann der Vermieter die Erneuerung verweigern, indem er dem Mieter eine Ausgleichsabfindung zahlt, die drei Jahren Miete entspricht, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den Schaden vollständig wiedergutzumachen.

[Art. 16 römisch III abgeändert durch Art. 21 des G. vom 13. Februar 2003 (B.S. vom 28. Februar 2003) und Art. 36 Nr. 13 des G. vom 9. Mai 2007 (B.S. vom 21. Juni 2007)]

Art. 17 - Ist der Vermieter eine Kapitalgesellschaft, ist die in Artikel 16 Nr. 1 erwähnte Weigerung der Erneuerung nur erlaubt, um den Hauptsitz des Betriebs des Vermieters in die vermieteten Räume zu übertragen oder um diesen Hauptsitz des Betriebs zu erweitern, wenn er in einem benachbarten Gut gelegen ist.

Art. 18 - Wenn aus der in Artikel 14 vorgesehenen Antwort hervorgeht, dass der Vermieter die Erneuerung von Bedingungen bezüglich des Mietpreises, des Beitrags zu den Lasten, der Nutzungsart oder anderer Modalitäten des Mietvertrags abhängig macht, und wenn über diese Bedingungen Uneinigkeit bestehen bleibt, muss der Mieter sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

Art. 19 - Falls die Uneinigkeit über den vom Vermieter geforderten Mietpreis besteht, berücksichtigt der Richter unter anderem den Preis, der im betreffenden Stadtteil, in der betreffenden Agglomeration oder Gegend für vergleichbare Immobilien, Teile von Immobilien oder Räumlichkeiten für gewöhnlich verlangt wird, und gegebenenfalls auch die besondere Art des betriebenen Handels und den Vorteil, den der Mieter aus der Untervermietung der gesamten oder eines Teils der Räumlichkeiten zieht.

Er achtet nicht auf den günstigen oder ungünstigen Ertrag des Unternehmens, der allein vom Vorgehen des Mieters abhängt.

Art. 20 - Der Mietvertrag wird zu dem vom Richter festgelegten Preis und zu den von ihm festgelegten Bedingungen erneuert, wenn gegen das in erster Instanz ergangene Urteil keine Berufung eingelegt worden ist oder wenn der Mieter innerhalb von fünfzehn Tagen nach Zustellung des in der Berufungsinstanz ergangenen Urteils seinen Antrag auf Erneuerung nicht zurückgenommen hat.

Art. 21 - Wenn der Vermieter sich auf ein Angebot eines Dritten beruft, wird dieses Angebot nur berücksichtigt, wenn es die Verpflichtung des Dritten mit einschließt, dem Mieter, der eventuell zur Räumung der Mietsache gezwungen wird, die entsprechende Ausgleichsabfindung zu zahlen, und wenn der Dritte durch sein Angebot offensichtlich für eine Dauer von mindestens drei Monaten gebunden ist.

Der Mieter verfügt ab der per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] erfolgten Notifikation dieses Angebots über eine Frist von dreißig Tagen, um auf die gleiche Weise ein gleichwertiges Angebot zu machen.

In der Notifikation des Angebots des Dritten muss der Vermieter die Frist angeben, innerhalb deren der Mieter den im Angebot vorgeschlagenen Mietpreis annehmen muss, und vermerken, dass die Nichteinhaltung dieser Frist Verfall zur Folge hat.

Wenn der Mieter den gleichen Mietpreis zu den gleichen Bedingungen anbietet, wird ihm ohne weitere Mehrgebote der Vorzug vor allen anderen gegeben.

Wenn die Streitigkeit sich auf die anderen Bedingungen des Mietvertrags bezieht, lädt der Richter den Mieter, den Vermieter und den Dritten, der das Angebot gemacht hat, vor und entscheidet, wem der Vorzug gegeben werden muss.

[Art. 21 Abs. 2 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

Art. 22 - Wenn der Mieter die Gültigkeit oder die Aufrichtigkeit des Angebots des Dritten bestreitet und der Richter dieses Angebot für ungültig erklärt, wird der Mietvertrag zu dem Preis und zu den Bedingungen erneuert, die entweder in gegenseitigem Einvernehmen oder vom Richter, wie in den Artikeln 18 und 19 vorgesehen, festgelegt werden. Wenn das erste Angebot jedoch aus einem anderen Grund als dem der Unaufrichtigkeit für ungültig erklärt worden ist, kann der Vermieter sich binnen einem Monat nach der Zustellung des Urteils auf ein anderes Angebot berufen.

Art. 23 - Wenn der Mieter sich weigert, ein Angebot zu machen, das mit dem des Dritten gleichwertig ist, oder wenn er es unterlässt, dieses Angebot innerhalb der dreißigtägigen Frist und in der in Artikel 21 Absatz 2 vorgeschriebenen Form zu machen, wird der Dritte ihm vorgezogen, vorbehaltlich des eventuellen Anrechts des Mieters auf die in Artikel 25 vorgesehene Ausgleichsabfindung.

Art. 24 - Wird die Weigerung des Vermieters, der Erneuerung des Mietvertrags zuzustimmen, nach Ablauf der in Artikel 14 vorgesehenen dreimonatigen Frist vom Richter für ungerechtfertigt erklärt, wird der Mietvertrag zu Gunsten des Mieters erneuert, vorbehaltlich des Rechts des Vermieters, gemäß den Artikeln 14 und 21 des vorliegenden Gesetzes andere Bedingungen geltend zu machen oder sich auf das Angebot eines Dritten zu berufen. Die Frist, über die der Vermieter verfügt, um dem Mieter die Bedingungen, von denen die Erneuerung abhängig gemacht wird, oder das Angebot eines Dritten zu notifizieren, ist jedoch auf einen Monat ab der Zustellung des Urteils beschränkt.

§ 8 - Ausgleichsabfindung

Art. 25 - Wenn der Mieter ordnungsgemäß seinen Willen kundgetan hat, von seinem Recht auf Erneuerung Gebrauch zu machen, und es ihm verweigert wurde, hat er in den nachstehend festgelegten Fällen Anrecht auf eine Abfindung, die, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die nach Eröffnung dieses Anrechts erfolgt, pauschal wie folgt festgelegt wird:

1. Die Abfindung entspricht einem Jahr Miete, wenn der Vermieter beabsichtigt, der Immobilie in Anwendung von Artikel 16 römisch I Nr. 2 eine nicht kommerzielle Zweckbestimmung zu geben oder sie gemäß Artikel 16 römisch I Nr. 3 wieder aufzubauen. Im letzten Fall muss jedoch keine Abfindung gezahlt werden, wenn der Abriss oder der Wiederaufbau des Guts wegen Überalterung, höherer Gewalt oder aufgrund von Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen erfolgt.

2. Die Abfindung entspricht zwei Jahren Miete, wenn der Vermieter oder einer der in Artikel 16 römisch I Nr. 1 erwähnten Nutzer - selbst im Fall der Anwendung von Artikel 16 römisch III - in der Immobilie einen ähnlichen Handel betreibt.

3. [Die Abfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter, ohne einen schwerwiegenden Grund anzuführen, nicht innerhalb von sechs Monaten und während mindestens zwei Jahren das Vorhaben in die Tat umsetzt, für das er den Mieter zur Räumung der Mietsache hat zwingen können. Diese Abfindung muss nicht gezahlt werden, wenn der Vermieter der Immobilie eine Zweckbestimmung gibt, die ihm eine Rücknahme ohne Abfindung ermöglicht hätte oder eine Rücknahme gegen eine Abfindung, die gleichwertig ist mit der oder niedriger ist als die Abfindung, die er hat auf sich nehmen müssen.]

4. Die Abfindung entspricht einem Jahr der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn der Mieter, der ein seriöses Angebot gemacht hat, infolge des Angebots eines überbietenden Dritten gemäß Artikel 23 abgewiesen worden ist, und wenn der besagte Dritte in der Immobilie einen anderen Handel betreibt als den, den der frühere Mieter betrieb.

5. Die Abfindung entspricht zwei Jahren der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn dieser neue Mieter in der Immobilie einen ähnlichen Handel wie den des ausscheidenden Mieters betreibt.

6. [Die Ausgleichsabfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter oder der neue Mieter vor Ablauf einer Frist von zwei Jahren einen ähnlichen Handel beginnt, ohne den ausscheidenden Mieter zum Zeitpunkt, wo er zur Räumung der Mietsache gezwungen wurde, davon in Kenntnis gesetzt zu haben. Der Vermieter und der Dritte als neuer Mieter haften gesamtschuldnerisch für diese Abfindung.]

Der Betrag der aus der Untervermietung hervorgegangenen Mietgelder kann vom Richter ganz oder teilweise von der Miete, die als Grundlage für die in vorliegendem Artikel und in Artikel 16 römisch IV vorgesehenen Abfindungen dient, abgezogen werden.

[Im Falle einer Untervermietung zu Handelszwecken kann der Richter die Abfindung auf den Hauptmieter und den Untermieter verteilen.]

In den oben unter Nr. 2 [...] und Nr. 5 erwähnten Fällen kann der Mieter sich an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des Vorteils, den der Vermieter aus der Zwangsäumung gezogen hat, offensichtlich unzureichend erscheint.

Der Vermieter kann sich seinerseits an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des verwahrlosten oder verfallenen Zustands des Handels zum Zeitpunkt der Rücknahme offensichtlich übertrieben erscheint.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der gemieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, muss er keine Abfindung zahlen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Wert des Handelsgeschäfts um mindestens 15% gesteigert hat. In diesem Fall legt der Richter die Abfindung auf der Grundlage des Mehrwerts, der daraus für den Vermieter entstanden ist, nach Billigkeit fest.

[Art. 25 Abs. 1 Nr. 3 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 1 Nr. 6 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); neuer Absatz 3 eingefügt durch Art. 1 Nr. 6 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 4 abgeändert durch Art. 1 Nr. 7 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

Art. 26 - Der Vermieter, der in Anwendung von Artikel 3 Absatz 5 den Mietvertrag vor dem Ablaufdatum beendet, und der Erwerber, der gemäß den in Artikel 12 vorgeschriebenen Bedingungen den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingt, müssen eventuell in den Fällen und nach den Modalitäten, die in den Artikeln 25 und 27 vorgesehen sind, eine Ausgleichsabfindung zahlen.

Art. 27 - Solange der ausscheidende Mieter die Ausgleichsabfindung, auf die er ein Anrecht hat, oder den Teil dieser Abfindung, der nicht ernsthaft angefochten wird, nicht erhalten hat, darf er sich weiterhin in den Räumlichkeiten aufhalten, bis die Abfindung vollständig bezahlt ist, und ohne dabei Miete zahlen zu müssen.

Art. 28 - Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung müssen binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, eingereicht werden.

§ 9 - Das Verfahren

Art. 29 - Klagen, die auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eingereicht werden, sowie damit zusammenhängende Klagen, die aus der Vermietung eines Handelsgeschäfts entstehen könnten, fallen - ungeachtet irgendeiner anderslautenden, vor dem Entstehen der Streitigkeit erfolgten Vereinbarung - in die Zuständigkeit des Friedensrichters des Orts, in dem die Hauptimmobilie gelegen ist oder - im Falle verschiedener getrennter Immobilien - des Orts, in dem die Immobilie mit dem höchsten Katastereinkommen gelegen ist.

Art. 30 - Der Kläger kann, bevor er auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eine Klage einreicht, durch einen Antrag, der von ihm, von seinem Beistand oder von seinem Sonderbevollmächtigten unterzeichnet ist, den zukünftigen Beklagten in ein Güteverfahren heranziehen.

Der Greffier stellt eine Bestätigung über den Empfang des Antrags aus; der Richter lädt die Parteien binnen acht Tagen nach Einreichung des Antrags vor.

Falls eine Einigung erzielt wird, wird der Wortlaut in einem Protokoll festgehalten und die Ausfertigung erfolgt in vollstreckbarer Form.

Falls keine Einigung erzielt wird, erstellt der Friedensrichter ein Protokoll.

Der oben erwähnte Antrag hat, was die durch das Gesetz eingeräumten Fristen betrifft, dieselben Folgen wie die Ladung vor Gericht, unter der Bedingung, dass diese innerhalb von dreißig Tagen nach dem Datum des Protokolls, in dem festgestellt wird, dass keine gütliche Einigung erzielt worden ist, vorgelegt wird.

Art. 31 - Gegen alle Urteile, die von den Friedensrichtern in Anwendung des vorliegenden Abschnitts erlassen werden, kann Berufung eingelegt werden.

Im Laufe des Verfahrens erlassene Urteile sind, ungeachtet irgendeines Rechtsmittels, einstweilen vollstreckbar, mit Ausnahme der Urteile, durch die die Erneuerung des Mietvertrags verweigert wird oder durch die der Betrag der Ausgleichsabfindung festgelegt wird.

Art. 32 - [...]]

[Art. 32 aufgehoben durch einzigen Artikel des G. vom 23. Mai 1973 (B.S. vom 5. Juni 1973)]

[Abschnitt III] - [Besondere Regeln über die Landpachtverträge

[Frühere Abschnitte III und IV mit den früheren Artikeln 1763 bis 1778octies umgegliedert zu Abschnitt III mit den Artikeln 1 bis 58 und ersetzt durch Art. 1 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

§ 1 - Landpachtverträge

Art. 1 - [Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die entweder ab Nutzungsbeginn durch den Pächter oder auf der Grundlage einer Vereinbarung unter den Parteien im Laufe des Pachtvertrags hauptsächlich für des Pächters Landwirtschaftsbetrieb, mit Ausnahme der Forstwirtschaft, genutzt werden.

Unter "Landwirtschaftsbetrieb" versteht man die betriebsmäßige Nutzung von Immobilien zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, die hauptsächlich für den Verkauf bestimmt sind.

2. die Ingebrauchnahme von Immobilien, wie im vorhergehenden Absatz vorgesehen, und zwar durch die Bestellung eines Nießbrauchs unter Lebenden durch Willenserklärung und für eine bestimmte Dauer.

Die Bestimmungen von Buch II Titel III des Zivilgesetzbuches sind nicht auf das so gewährte Recht anwendbar.]

[Art. 1 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 2 - [Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts finden keine Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die zur industriellen Mast und zur industriellen Tierhaltung genutzt werden, unabhängig von jeglichem Landwirtschaftsbetrieb,

2. Vereinbarungen, die eine Nutzungsdauer von weniger als einem Jahr zum Gegenstand haben und durch die der Bewirtschafter von Ländereien und Weiden, nachdem er die Vorbereitungs- und Düngungsarbeiten durchgeführt hat, einem Dritten gegen Bezahlung die Nutzung davon für einen bestimmten Anbau abgibt,

3. Vereinbarungen in Bezug auf Grundstücke, deren Nutzung der Eigentümer, Nießbraucher oder Pächter seinem Personal als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag überlässt,

4. Vereinbarungen zwischen dem Bewirtschafter von ländlichem Grundeigentum und dem Eigentümer oder Nießbraucher, wenn darin vorgesehen ist, dass Letztgenannte einen bedeutenden Anteil an den eventuellen Verlusten haben und mindestens die Hälfte des Materials und des Viehbestands sowie aller neuen Investitionen, die eventuell notwendig werden, einbringen,

5. Vereinbarungen zur Gründung einer landwirtschaftlichen Gesellschaft, die normalerweise den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterliegen würde, jedoch für eine Dauer von mindestens 27 Jahren gegründet wurde,

6. Vereinbarungen in Bezug auf die Obsternte von Hochstammobstgärten.]

[Art. 2 ersetzt durch Art. 2 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 3 - [1. Der Pachtvertrag muss schriftlich erstellt werden. In Ermangelung eines genauen Datums für den Beginn der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Pachtvertrag an dem Tag, wo das erste Pachtgeld fällig wird, begonnen hat.

In Ermangelung eines solchen Schriftstücks kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet, den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.

Er kann außerdem den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags erbringen, indem er den Nachweis eines persönlichen Angebots zur Zahlung des Pachtgelds gemäß Artikel 23 Absatz 3 vorlegt, auf das der Verpächter nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Angebot durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter reagiert hat.

In diesem Zahlungsangebot muss ausdrücklich das Wort "Pachtvertrag" und das Jahr, auf das sich die Zahlung bezieht, angegeben werden.

Das Zahlungsangebot muss binnen fünfzehn Tagen bestätigt werden durch den Versand eines Einschreibebriefs, in dem das Bestehen eines Pachtvertrags sowie das Jahr und die Parzelle, auf die die Zahlung sich bezieht, angegeben werden.

In dem Brief muss ebenfalls ausdrücklich angegeben werden, dass die Zahlung als Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags gilt, es sei denn, der Eigentümer reagiert innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Zahlungstag durch einen Antrag auf gütliche Regelung vor dem zuständigen Friedensrichter.

Wenn der vereinbarte Pachtpreis nicht nachgewiesen ist, wird er vom Richter gemäß den Bestimmungen zur Beschränkung der Pachtpreise festgelegt.

2. Wenn es ein anders formuliertes Schriftstück gibt, kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet den Beweis für das Bestehen eines Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.]

[Art. 3 ersetzt durch Art. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 2 - Dauer der Landpachtverträge

Art. 4 - Die Dauer eines Landpachtvertrags wird von den Parteien festgelegt; sie darf nicht weniger als neun Jahre betragen. Wenn eine kürzere Dauer vereinbart worden ist, wird sie von Rechts wegen auf neun Jahre erhöht.

In Ermangelung einer gültigen Kündigung wird der Pachtvertrag bei seinem Ablauf von Rechts wegen für aufeinander folgende Perioden von neun Jahren verlängert, auch wenn die Dauer der ersten Nutzungsperiode länger als neun Jahre gewesen ist.

Art. 5 - Die Bestimmungen von Artikel 4 sind nicht auf Pachtverträge anwendbar, die sich auf Parzellen beziehen, die der Verpächter größeren Parzellen oder Hofgebäuden beigefügt hat, die er aufgrund eines früheren Pachtvertrags demselben Pächter verpachtet hat; diese Parzellen können für eine Frist verpachtet werden, die zur gleichen Zeit wie die Hauptverpachtung endet.

§ 3 - Kündigung durch den Verpächter

Art. 6 - [§ 1 - In Abweichung von Artikel 4 kann der Verpächter den Pachtvertrag jederzeit beenden, um die verpachteten Güter gemäß ihrer Endbestimmung zu nutzen, wenn:

1. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - ohne dass vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen - als Baugrundstücke oder als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden mussten, unter der Bedingung, dass sie im Pachtvertrag als solche angegeben sind,

2. der Pachtvertrag unbebaute Grundstücke betrifft, die zum Zeitpunkt der Kündigung - ohne dass vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen - als Baugrundstücke angesehen werden müssen,

3. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die - wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt jeder Verlängerung des Pachtvertrags - als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden müssen, unter der Bedingung, dass der Verpächter dem Pächter dies mindestens drei Monate vor Ablauf der laufenden Pachtperiode notifiziert hat,

4. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die als Baugrundstücke oder als Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung angesehen werden können, und zwar entweder zu Beginn des Pachtvertrags, unter der Bedingung, dass sie als solche im Pachtvertrag angegeben sind, oder zum Zeitpunkt einer Verlängerung des Pachtvertrags, unter der Bedingung, dass der Verpächter dem Pächter dies mindestens drei Monate vor dem Datum der Verlängerung notifiziert hat, und für die vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen,

5. der Pachtvertrag mit einer öffentlichen Verwaltung oder einer öffentlich-rechtlichen Person geschlossen worden ist und sich auf Grundstücke bezieht, die vor Abschluss des Pachtvertrags von dieser Verwaltung oder von dieser Person auf der Grundlage eines Königlichen Erlasses, durch den die Enteignung zum Nutzen der Allgemeinheit verfügt oder genehmigt wird, enteignet oder erworben worden sind,

6. der Pachtvertrag Grundstücke betrifft, die nach Abschluss des Pachtvertrags von einer öffentlichen Verwaltung oder von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts auf der Grundlage eines Königlichen Erlasses, durch den die Enteignung zum Nutzen der Allgemeinheit verfügt oder genehmigt wird, erworben worden sind.

§ 2 - In Abweichung von Artikel 4 kann der Verpächter den Pachtvertrag ebenfalls jederzeit beenden, um ein zusammenhängendes Grundstück, das an sein Wohnhaus grenzt und nicht größer ist als 20 Ar, für familiäre Zwecke zu nutzen. Im Falle einer Streitsache in Bezug auf die Lage der betreffenden Parzelle entscheidet der Richter.]

[Art. 6 ersetzt durch Art. 4 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 7 - [Der Verpächter kann den Pachtvertrag bei Ablauf jeder Pachtperiode beenden, wenn er das Bestehen eines ernsthaften Grundes nachweisen kann. Ungeachtet der in Artikel 6 erwähnten Gründe können nur folgende Gründe als ernsthafte Gründe angesehen werden:

1. die vom Verpächter geäußerte Absicht, das Pachtgut ganz oder teilweise selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern, denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ganz oder teilweise abzutreten.

Wenn das Pachtgut Miteigentum mehrerer Personen ist oder wird, kann der Pachtvertrag zur persönlichen Bewirtschaftung durch einen Miteigentümer, seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder durch die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder nur beendet werden, wenn dieser Miteigentümer mindestens die ungeteilte Hälfte des Pachtguts besitzt oder seinen Anteil durch Erbfolge oder Vermächtnis erhalten hat,

2. die Absicht des Verpächters, eine oder mehrere verpachtete Parzellen, in Bezug auf die eine Kündigung eingereicht worden ist, anderen Parzellen, die er einem anderen Pächter in Pacht gegeben hat, beizufügen, unter der Bedingung, dass dieser Vorgang durch ein unbestreitbares wirtschaftliches oder familiäres Interesse diktiert wird und dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

3. der Tausch von Parzellen, die von ein und demselben Verpächter verschiedenen Pächtern in Pacht gegeben worden sind, mit dem Ziel neu aufgegliederte Betriebe zu bilden,

4. die Teilung des Betriebs in zwei oder mehrere neue Betriebe, entweder aus ernsthaften wirtschaftlichen Gründen oder aus sozialen oder familiären Gründen, wie beispielsweise die Etablierung junger Haushalte, die Schaffung kleiner Landeigentume usw., unter der Bedingung, dass die Lebensfähigkeit des Betriebs des nutzenden Pächters nicht gefährdet wird,

5. tiefgreifende Veränderungen in der Zusammensetzung der Familie des Pächters, sodass die Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Pachtguts ernsthaft gefährdet sind,

6. eine Wertminderung des Pachtguts durch schlechten Anbau oder grobe Nachlässigkeit, was den zu Lasten des Pächters gehenden Unterhalt der gepachteten Gebäude betrifft,

7. grobe Beleidigungen oder offensichtlich feindselige Handlungen seitens des Pächters gegenüber dem Verpächter oder unter dessen Dach wohnenden Mitgliedern seiner Familie,

8. die Verurteilung des Pächters wegen Taten, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter unmöglich machen können,

9. die Verwendung von Parzellen durch öffentliche Verwaltungen oder juristische Personen des öffentlichen Rechts für Zwecke allgemeinen Interesses,

10. die Verwendung von Parzellen als Baugrundstücke oder Grundstücke mit industrieller Zweckbestimmung, unter der Bedingung, dass sie wegen ihrer Lage zum Zeitpunkt der Kündigung als solche angesehen werden müssen.]

[Art. 7 ersetzt durch Art. 5 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 8 - [§ 1 - Während jeder der aufeinander folgenden Pachtperioden, unter Ausschluss der ersten und der zweiten, kann der Verpächter in Abweichung von Artikel 4 den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder [oder seinen Verwandten bis zum vierten Grad] ganz abzutreten.

Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 sind anwendbar.

§ 2 - In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren abschließen.

Am Ende dieses Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder um die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 und von Artikel 9 Absatz 1 sind anwendbar.

Am Ende dieses Pachtvertrags kann der Verpächter den Pachtvertrag ebenfalls ganz oder teilweise beenden, um die Güter zu veräußern.

Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass jedoch die feste Dauer überschritten werden darf.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes vollständig auf den Pachtvertrag von mindestens 27 Jahren anwendbar.

§ 3 - In Abweichung von Artikel 4 können die Parteien einen Laufbahnpachtvertrag abschließen.

Der Laufbahnpachtvertrag wird für eine feste Dauer abgeschlossen, die dem Unterschied zwischen dem Zeitpunkt, wo der Pächter fünfundsiebzig Jahre alt wird, und dem aktuellen Alter des Pachtanwärters entspricht. Diese feste Dauer muss mindestens siebenundzwanzig Jahre umfassen. Im Falle, wo es mehrere Pächter gibt, wird die feste Dauer auf der Grundlage des Alters des jüngsten Mitpächters berechnet.

Am Ende eines Laufbahnpachtvertrags kann der Verpächter von Rechts wegen wieder frei über sein Gut verfügen, ohne dass der Pächter dagegen Einspruch erheben kann.

Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags sind möglich gemäß den Artikeln 30, 31, 32, 34 und 34bis, ohne dass jedoch die feste Dauer überschritten werden darf.

Wird der Pächter nach Ablauf des Laufbahnpachtvertrags im Besitz des Guts gelassen, wird der Laufbahnpachtvertrag stillschweigend von Jahr zu Jahr verlängert.

Vorbehaltlich der vorhergehenden Absätze sind die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes vollständig auf den Laufbahnpachtvertrag anwendbar.]

[Art. 8 ersetzt durch Art. 6 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); § 1 Abs. 1 abgeändert durch Art. 3 des G. vom 13. Mai 1999 (B.S. vom 3. Juli 1999)]

[**Art. 8bis** - Wenn der Pächter, der das Pensionsalter erreicht hat, eine Ruhestands- oder Hinterbliebenenpension bezieht und unter den in Artikel 34 erwähnten Personen niemanden bestimmen kann, der eventuell seinen Betrieb fortführen kann, kann der Verpächter den Pachtvertrag beenden, um das Pachtgut selber ganz oder teilweise zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten. Die Bestimmungen von Artikel 7 Nr. 1 Absatz 2 sind anwendbar.

Wenn mehrere Pächter das Gut gemeinsam pachten, müssen all diese Pächter alle im vorhergehenden Absatz festgelegten Bedingungen erfüllen.

Unter denselben Bedingungen kann der Verpächter den Pachtvertrag ganz oder teilweise beenden, um die Güter zu Zwecken der Bewirtschaftung durch einen lebensfähigen Betrieb oder durch einen Betrieb, für den es einen Entwicklungsplan gibt, gemäß den Rechtsvorschriften und den Vorschriften in Sachen Modernisierung der Landwirtschaftsbetriebe zu verpachten oder zu veräußern.

Die im vorgehenden Absatz erwähnte Verpachtung oder Veräußerung muss innerhalb einer Frist von sechs Monaten, nachdem der Pächter, dem gekündigt wurde, das Gut verlassen hat, erfolgt sein.

Die Bewirtschaftung des aufgrund dieser Bestimmungen beim Pächter zurückgenommenen Guts sowie die Person des künftigen Bewirtschafters müssen den in Artikel 9 festgelegten Bedingungen genügen.

Die Bestimmungen der Artikel 10, 12, mit Ausnahme der Punkte 2, 5 und 7, und des Artikels 13 des vorliegenden Gesetzes sind auf diese Kündigung entsprechend anwendbar. Im Fall der Anwendung von Absatz 3 des vorliegenden Artikels ist Artikel 12 Punkt 1 Absatz 2 nicht anwendbar.]

[Art. 8bis eingefügt durch Art. 7 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 9 - [Die Bewirtschaftung des Guts, das auf der Grundlage des in den Artikeln 7 Nrn. 1 und 8 bestimmten Grunds beim Pächter zurückgenommen wurde, muss persönlich, tatsächlich und durchgehend während mindestens neun Jahren von der Person oder den Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, oder, wenn es sich um juristische Personen handelt, von ihren verantwortlichen Organen oder Leitern und nicht nur von ihren Angestellten durchgeführt werden.

Der in der persönlichen Bewirtschaftung bestehende Kündigungsgrund kann jedoch weder von Personen, noch, wenn es sich um juristische Personen handelt, von ihren verantwortlichen Organen oder Leitern geltend gemacht werden, die zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist das Alter von 65 Jahren erreicht haben oder das Alter von 60 Jahren, wenn es sich um eine Person handelt, die nie während mindestens drei Jahren Landwirt gewesen ist; wer nach Einstellung seines Landwirtschaftsbetriebs den Betrieb verpachtet hat, kann ebenso wenig diesen Kündigungsgrund geltend machen.

Die persönliche Bewirtschaftung kann ebenso wenig vom Inhaber eines Nießbrauchs, der unter Lebenden durch Willenserklärung [...] bestellt wurde, als Kündigungsgrund geltend gemacht werden.

Die Person oder die Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, und, wenn es sich um juristische Personen handelt, ihre verantwortlichen Organe oder Leiter müssen:

— entweder im Besitz eines Studienzeugnisses oder eines Diploms sein, das ihnen nach einem erfolgreichen Abschluss eines Landwirtschaftskurses oder eines Studiums an einer Landwirtschafts- oder Gartenbauschule ausgehändigt wurde,

— oder Landwirt sein oder es im Laufe der vergangenen fünf Jahre während mindestens eines Jahres gewesen sein,

— oder tatsächlich während mindestens eines Jahres in einem Landwirtschaftsbetrieb tätig gewesen sein.

Die juristischen Personen, von denen in vorliegendem Artikel die Rede ist, müssen gemäß dem Gesetz vom 12. Juli 1979 zur Schaffung der Landwirtschaftsgesellschaft oder in Form einer Personengesellschaft oder einer Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung konstituiert sein. Außerdem müssen die Personen, die als Verwalter oder als Geschäftsführer die Tätigkeit der Gesellschaft leiten, tatsächliche Arbeit im Landwirtschaftsunternehmen verrichten.]

[Art. 9 ersetzt durch Art. 8 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Abs. 3 abgeändert durch Art. 2 des G. vom 3. Mai 2003 (B.S. vom 30. Juni 2003)]

Art. 10 - [Keine persönliche Bewirtschaftung ist die Anpflanzung von Nadelbäumen, Laubbäumen oder Sträuchern auf dem Pachtgut durch die Rücknahmebegünstigten während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters, es sei denn, es handelt sich um Gartenbau oder um zur Erhaltung des Guts notwendige Anpflanzungen. Der Friedensrichter kann, nachdem er ein Gutachten beim staatlichen Agraringenieur des Gebiets eingeholt hat, eine Befreiung von diesem Verbot gewähren.

Die Anpflanzung von Weihnachtsbäumen während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters ist auch keine persönliche Bewirtschaftung, es sei denn, dass der Rücknahmebegünstigte bereits einen Gartenbaubetrieb betreibt und dass der Friedensrichter eine Befreiung von diesem Verbot gewährt, nachdem er ein Gutachten beim staatlichen Agraringenieur des Gebiets eingeholt hat.

Keine persönliche Bewirtschaftung ist der Verkauf von Gras oder von Ernte auf dem Halm im Falle, wo die Rücknahmebegünstigten sich während der neun Jahre nach dem Weggang des Pächters nicht um die gewöhnlichen Anbau- und Unterhaltsarbeiten kümmern, und auch nicht die Pensionstierhaltung während desselben Zeitraums von neun Jahren.]

[Art. 10 ersetzt durch Art. 9 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 11 - [1 - In den in den Artikeln 6 und 7 Nrn. 9 und 10 erwähnten Fällen kann dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten gekündigt werden. Diese Frist wird verlängert, um dem Pächter die Zeit zu geben, wachsende Früchte zu ernten.

2 - In den in Artikel 7 Nr. 1 bis 8 erwähnten Fällen darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens zwei und höchstens vier Jahren gekündigt werden.

3 - In den in Artikel 8 §§ 1 und 2 erwähnten Fällen darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei und höchstens vier Jahren gekündigt werden.

4 - In dem in Artikel 8bis erwähnten Fall darf dem Pächter nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr und höchstens vier Jahren gekündigt werden.]

[Art. 11 ersetzt durch Art. 10 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

[**Art. 11bis** - Unbeschadet der Bestimmungen von Artikel 14 darf derjenige, der durch Tausch Eigentümer-Verpächter geworden ist, während der Pachtperiode, die zum Zeitpunkt der authentischen Beurkundung läuft, nicht kündigen, um das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners abzutreten. In der darauffolgenden Periode darf er nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Jahren kündigen. Die Artikel 7 Nrn. 1 und 8 sind auf diese Kündigung entsprechend anwendbar.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 1 des G. vom 23. November 1978 (B.S. vom 13. Dezember 1978)]

Art. 12 - [1 - In der Kündigung muss zur Vermeidung der Nichtigkeit klar und deutlich angegeben werden, aus welchem genauen Grund oder aus welchen genauen Gründen sie eingereicht wird. Es muss ebenfalls darin angegeben werden, dass der Verpächter, falls ihm nicht innerhalb von dreißig Tagen nach Versand der Kündigung eine schriftliche Zustimmung notifiziert wird, vor dem Friedensrichter auf Erklärung der Gültigkeit dieser Kündigung klagen wird.

In der Kündigung müssen zur Vermeidung der Nichtigkeit Name, Vorname, Beruf, Geburtsdatum, Personenstand und Adresse der künftigen Bewirtschafter angegeben werden.

2 - Stützt sich die Kündigung auf die in Artikel 6 § 1 Nr. 1 bis 4 einschließlich und Artikel 7 Nr. 10 erwähnten Gründe, kann die Kündigung nur auf Vorlage einer beglaubigten Abschrift der von der zuständigen Verwaltung erteilten Baugenehmigung für gültig erklärt werden.

Wenn die Baugenehmigung im Fall einer Erschließung nicht vorgelegt werden kann, weil vorab Straßen- und Wegebauarbeiten durchgeführt werden müssen, kann der Richter die Kündigung auf Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Erschließungsgenehmigung für gültig erklären, sofern dieser Abschrift eine Erklärung der Gemeindeverwaltung beigefügt ist, aus der hervorgeht, dass die Baugenehmigung ausgestellt werden kann, sobald diese Arbeiten durchgeführt worden sind.

3 - Wird das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet, muss die Kündigung allen notifiziert werden, die das Gut bewirtschaften. Weiß der Verpächter nicht, wer das Gut bewirtschaftet, darf er diejenigen, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - denjenigen oder diejenigen der Pächter, die am Sitz des Betriebs ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

Wenn der Verpächter beim Tod des Pächters nicht weiß, welcher Erbe oder welche Erben das Pachtgut weiter bewirtschaften, darf er denjenigen oder diejenigen der Erben oder Rechtsnachfolger, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - die Erben oder Rechtsnachfolger, die am Sitz des Betriebs des Verstorbenen ihren Wohnsitz haben, als Bewirtschafter betrachten.

4 - Eine Kündigung, der der Pächter nicht schriftlich zugestimmt hat, verfällt, wenn der Verpächter nicht innerhalb von drei Monaten nach der Kündigung eine Gültigkeitserklärung beantragt hat.

5 - Wenn sich im Laufe der Kündigungsfrist herausstellt, dass die persönliche Bewirtschaftung als Grund der Kündigung aus einem schwerwiegenden Grund nicht in die Tat umgesetzt werden kann, kann der Pächter vor dem Friedensrichter auf Erklärung der Ungültigkeit der Kündigung klagen. In diesem Fall wird der Pachtvertrag fortgesetzt, als ob die Kündigung nicht notifiziert worden wäre.

6 - Bei dem Antrag auf Erklärung der Gültigkeit der Kündigung beurteilt der Richter, ob die Kündigungsgründe ernsthaft und begründet sind und insbesondere ob aus allen Umständen der Sache hervorgeht, dass der Verpächter die als Kündigungsgrund angeführten Vorhaben in die Tat umsetzt.

Außerdem kann, wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, die Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung vom Richter nur für gültig erklärt werden, wenn die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs, in dem die betreffenden ländlichen Grundeigentume bewirtschaftet werden sollen, einen überwiegenden Teil der beruflichen Tätigkeit [der Person beziehungsweise der Personen, die gemäß der Kündigung die Bewirtschaftung fortsetzen müssen, und außerdem, falls es sich um juristische Personen handelt, der Person beziehungsweise der Personen, die die Tätigkeit als Verwalter oder Geschäftsführer leiten,] ausmacht.

Im Falle einer Bestreitung des aufrichtigen Charakters der persönlichen Bewirtschaftung obliegt es dem Verpächter, zu präzisieren, wie die Person beziehungsweise die Personen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, diese Bewirtschaftung persönlich, tatsächlich und durchgehend durchzuführen gedenken, und nachzuweisen, dass sie imstande sind, es zu tun, und dass sie die in Artikel 9 vorgesehenen Bedingungen erfüllen.

7 - Wenn der Pächter seinen Hauptberuf in der Landwirtschaft hat, kann der Richter sich weigern, die Kündigung für gültig zu erklären, wenn sie zur Folge hat, dass die durch das Landwirtschaftsunternehmen des künftigen Bewirtschafters bewirtschaftete Gesamtfläche jenseits der vom König festgelegten Höchstfläche liegt.

Das Gleiche gilt für jede weitere Ausdehnung, wenn der Betrieb des künftigen Bewirtschafters sich bereits über eine größere Fläche erstreckt als die Höchstfläche.

Der König legt auf Vorschlag der zuständigen provinziellen Landwirtschaftskammer und infolge einer gleich lautenden Stellungnahme des Nationalen Rats für Landwirtschaft durch einen im Ministerrat beratenen Erlass die maximalen Rentabilitätsflächen fest.

Diese Flächen werden mindestens alle fünf Jahre revidiert.

Sie werden in jeder Provinz nach den landwirtschaftlichen Gebieten, wie sie im Königlichen Erlass vom 24. Februar 1951 zur Festlegung der Grenzen der landwirtschaftlichen Gebiete des Königreichs bestimmt sind, festgelegt.

Wenn ein Landwirt verpachtetes Land erwirbt, um es persönlich zu bewirtschaften, sind die Flächenbedingungen, die bei einer eventuellen Kündigung gelten, diejenigen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in Kraft waren.

8 - Ist eine Kündigung in Anwendung der unter Punkt 4 vorgesehenen Bestimmung verfallen oder ist sie nicht für gültig erklärt worden, kann eine neue Kündigung aus gleich welchem Grund erst eingereicht werden, wenn seit der Notifizierung der verfallenen Kündigung oder der nach der Form für unrechtmäßig erklärten Kündigung mindestens ein Jahr vergangen ist. Diese Frist wird auf drei Jahre erhöht, wenn die Erklärung der Gültigkeit der Kündigung vom Richter verweigert wurde, weil der vorgebrachte Grund nicht begründet war.

Eine Kündigung, die der Form nach für unrechtmäßig erklärt werden müsste, kann vom Richter dennoch für gültig erklärt werden, wenn die festgestellte Unregelmäßigkeit weder Zweifel an der Art und der Ernsthaftigkeit der Kündigung noch Zweifel an der Identität der Person, zu deren Gunsten die Kündigung eingereicht wird, aufkommen lassen kann.

9 - Eine Kündigung, der der Pächter schriftlich zugestimmt hat oder die vom Richter für gültig erklärt worden ist, wird als nichtbestehend angesehen, wenn der Pächter im Besitz des Pachtguts bleibt und gelassen wird.]

[Art. 12 ersetzt durch Art. 11 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 6 Abs. 2 abgeändert durch Art. 3 des G. vom 3. Mai 2003 (B.S. vom 30. Juni 2003)]

Art. 13 - [1 - Der Pächter, der das Pachtgut infolge einer Kündigung zur persönlichen Bewirtschaftung geräumt hat, hat das Recht auf Rückkehr auf das Pachtgut mit Schadenersatz oder, wenn er es wünscht, auf Schadenersatz allein, wenn das Pachtgut mehr als sechs Monate und weniger als neun Jahre nach seiner Räumung, ohne dass schwerwiegende Gründe vorliegen, nicht von demjenigen oder von denjenigen, die in der Kündigung als künftige Bewirtschafter angegeben sind, bewirtschaftet wird.

Im Streitfall obliegt die Beweislast demjenigen oder denjenigen, zu deren Gunsten die Kündigung eingereicht wurde.

2 - Die Rückkehr auf das Pachtgut mit Schadenersatz oder Schadenersatz allein kann ebenfalls vom Pächter, der das Pachtgut infolge einer Kündigung aus einem der in den Artikeln 6 und 7 Nrn. 2, 3, 4, 9 und 10 vorgesehenen Gründe geräumt hat, gefordert werden, wenn, ohne dass schwerwiegende Gründe vorliegen, das Vorhaben, das der Verpächter als Grund für die Kündigung angegeben hat, mehr als sechs Monate nach der Räumung des Guts - unter Berücksichtigung aller tatsächlichen Umstände - nicht normal in die Tat umgesetzt worden ist.

Im Streitfall obliegt es dem Verpächter, den Beweis zu erbringen, dass er das besagte Vorhaben in die Tat umgesetzt hat.

3 - Die Klage auf Rückkehr oder auf Schadenersatz, die darauf begründet ist, dass das vom Verpächter in der Kündigung angegebene Vorhaben nicht in die Tat umgesetzt worden ist, muss innerhalb von drei Jahren nach der Räumung des Pachtguts eingereicht werden.

Die Klage, die darauf begründet ist, dass die Nutzung des Guts vorzeitig beendet wurde, muss innerhalb von drei Jahren nach dieser Beendigung eingereicht werden.]

[Art. 13 ersetzt durch Art. 12 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 4 - Kündigung durch den Pächter und Beendigung der Verpachtung in gegenseitigem Einvernehmen

Art. 14 - Ungeachtet der Dauer des Pachtvertrags und irgendeiner anderslautenden Vereinbarung hat der Pächter stets die Möglichkeit, den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr zu beenden.

Die Parteien können den laufenden Pachtvertrag beenden unter der Bedingung, dass ihr Einvernehmen durch eine authentische Urkunde oder durch eine vor dem Friedensrichter auf dessen Aufforderung hin abgegebene Erklärung festgestellt wird.

§ 5 - Flächenirrtümer und Fälle von Anmaßung

Art. 15 - Wenn dem Pachtgut im Pachtvertrag ein kleinerer oder ein größerer Umfang zugeschrieben wird als der, den es tatsächlich hat, wird der Pachtpreis ab dem ersten Fälligkeitstermin, der der Klage folgt, entsprechend erhöht oder verringert, vorbehaltlich des Rechts des Pächters die Auflösung des Pachtvertrags einzuklagen. Die Klage auf Erhöhung oder auf Verringerung des Pachtpreises und die Klage auf Auflösung des Pachtvertrags sind nur zulässig, wenn der Unterschied zwischen dem tatsächlichen und dem im Pachtvertrag angegebenen Umfang mindestens ein Zwanzigstel beträgt.

Die Klage ist während der gesamten Dauer des Pachtvertrags zulässig.

Art. 16 - Der Pächter von ländlichem Grundeigentum ist verpflichtet, den Eigentümer über eventuelle Anmaßungen am Grundstück zu benachrichtigen; andernfalls droht ihm die Verurteilung in die Gerichtskosten und den Schadenersatz.

Diese Benachrichtigung muss innerhalb derselben Frist erfolgen wie der, die für den Fall einer Ladung je nach Entfernung der Orte festgelegt ist.

§ 6 - Pachtpreis und sonstige finanzielle Lasten

Art. 17 - 1 - Bei Ablauf jeder Dreijahresperiode können der Verpächter und der Pächter beide beim Friedensrichter die Revision des schriftlich vereinbarten oder vom Friedensrichter festgelegten Pachtpreises beantragen, und zwar auf der Grundlage der Rentabilität des Pachtguts während der abgelaufenen Dreijahresperiode.

2 - Unter 'Rentabilität' versteht man den Ertrag, den eine normale Bewirtschaftung des Guts dem Pächter unter Berücksichtigung der Qualität der Ländereien, der Marktpreise der Erzeugnisse und der mit der Bewirtschaftung verbundenen Lasten hätte einbringen können.

3 - Der Friedensrichter entscheidet, nachdem er ein mit Gründen versehenes Gutachten einer technischen Kommission, die sich aus drei auf Vorschlag des Ministers der Landwirtschaft vom König ernannten Mitgliedern zusammensetzt, eingeholt hat. Der Klage auf Revision wird nur stattgegeben, wenn der geltende Pachtpreis mindestens 10% höher oder niedriger liegt als der auf der Grundlage der Rentabilität veranschlagte normale Pachtpreis.

4 - Die Klage kann nur während der sechs Monate nach Ablauf jeder Dreijahresperiode eingereicht werden. Die Entscheidung, mit der der Pachtpreis revidiert wird, gilt für die laufende Dreijahresperiode; vorläufig kann jedoch weiterhin der alte Pachtpreis verlangt werden, bis es zur endgültigen Entscheidung kommt.

Art. 18 - 1 - Der Staat, die Provinzen, die Gemeinden und die öffentlichen Einrichtungen verpachten ihre ländlichen Grundeigentume mittels einer unter verschlossenem Umschlag als Einschreibebrief bei der Post hinterlegten Submission.

Die Öffnung und die Verlesung der Submissionen finden in öffentlicher Sitzung statt.

Die Pachtklauseln und -bedingungen unterliegen den durch die Verwaltungsgesetze vorgesehenen Stellungnahmen, Genehmigungen und Billigungen.

Wird eine mittels einer Submission erfolgte Verpachtung nicht gebilligt, weil kein ausreichendes Ergebnis erzielt worden ist, erfolgt eine neue Submission oder sogar eine freihändige Verpachtung.

2 - Bei öffentlichen Versteigerungen zur Verpachtung von ländlichem Grundeigentum darf keine Submission angenommen werden, bei der der angebotene Pachtpreis den normalen Pachtpreis des Pachtguts, wie er vom Friedensrichter in Anwendung von Artikel 17 festgelegt worden ist, um mehr als 10% übersteigt. Diese Festlegung wird stets von der Verwaltung, die Eigentümerin des Pachtguts ist, beantragt.

3 - Die Interesse habende Verwaltung oder Einrichtung legt, zur Vermeidung der Nichtigkeit, in dem im Hinblick auf die Verpachtung erstellten Lastenheft die für die Wahl des Pächters zu berücksichtigenden Kriterien fest für den Fall, dass mehrere Submissionen den maximal zulässigen Preis erreichen.

4 - Im Fall, wo zum Nutzen der Allgemeinheit erworbene oder enteignete Güter wieder verpachtet werden, hat der frühere Pächter ein Vorrangsrecht zum normalen Pachtpreis.

Art. 19 - Ungeachtet der Bestimmungen im Pachtvertrag kann der Pächter den Pachtpreis stets in bar zahlen.

Wenn vereinbart wird, dass der Pachtpreis ganz oder teilweise aus landwirtschaftlichen Erzeugnissen bestehen soll, dürfen nur die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des Pachtguts oder der Region berücksichtigt werden und darf keines dieser Erzeugnisse mehr als 40% des am Tag des Pachtvertragsabschlusses in Geld umgerechneten Gesamtpachtpreises ausmachen. Das Gleiche gilt, wenn es sich um einen Pachtpreis handelt, der ganz oder teilweise mit Verweis auf landwirtschaftliche Erzeugnisse festgelegt wird.

Vorbehaltlich einer schriftlichen Vereinbarung über die Methode der Bewertung der Erzeugnisse, die für die Festlegung des Pachtpreises berücksichtigt werden, wird ihr Wert nach dem Durchschnitt der offiziellen Preise, die in den zwölf Monaten vor dem Fälligkeitstermin galten, oder, in deren Ermangelung, nach dem Durchschnitt der Preise ab Hof, die in der Region des Pachtguts während dieser Periode nach den vom Ministerium der Landwirtschaft veröffentlichten Marktberichten praktiziert wurden, festgelegt.

Auf keinen Fall dürfen die dem Erzeuger vom Staat gewährten Prämien oder Subventionen in dem den landwirtschaftlichen Erzeugnissen zugeteilten Wert einbegriffen sein.

Sind diese Vorschriften im Pachtvertrag nicht eingehalten worden, passt der von einer der Parteien angerufene Richter den Vertrag an diese Vorschriften an, wobei er die Absichten der Parteien soweit wie möglich respektiert. Die Entscheidung des Richters gilt nur für die Pachtgelder, die nach Einreichung der Klage fällig werden.

Art. 20 - Als nicht vorhanden gelten alle Klauseln, durch die dem Pächter Steuern, Abgaben oder sonstige Lasten auferlegt werden, die der Verpächter aufgrund des Gesetzes oder aufgrund der von ihm mit Dritten eingegangenen Vereinbarungen zu zahlen hat, mit Ausnahme der Reinigung der Gräben und der nicht schiffbaren Wasserläufe, die das Pachtgut durchqueren oder am Pachtgut entlang führen, und der Steuererhöhungen wegen Bauten, Werken oder Anpflanzungen, die der Pächter auf dem Pachtgut verwirklicht hat.

Art. 21 - Wenn während der Dauer des Pachtvertrags mindestens die Hälfte einer Ernte durch Zufall zerstört wird, bevor sie vom Boden getrennt ist, kann der Pächter eine Verringerung des Pachtpreises verlangen, es sei denn, er wird entschädigt.

Art. 22 - Die Folgen des gewöhnlichen Zufalls wie Hagel, Blitz oder Frost können durch eine ausdrückliche Klausel dem Pächter aufgelastet werden.

Die Folgen des außergewöhnlichen Zufalls wie Verwüstungen durch den Krieg oder eine Überschwemmung, von der die Region für gewöhnlich nicht betroffen ist, können ihm nicht aufgelastet werden.

Art. 23 - Vorbehaltlich des in Absatz 3 vorgesehenen Falls ist der Verpächter oder sein Bevollmächtigter verpflichtet, dem Pächter eine Quittung über den erhaltenen Pachtpreis unter Angabe des tatsächlich gezahlten Betrags auszustellen.

Der Beweis über die Zahlung des Pachtpreises sowie der Beweis über den Pachtpreisbetrag können mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbracht werden.

Ungeachtet jeglicher anderslautenden Vereinbarung kann der Pächter den Pachtpreis per Postscheckanweisung, per auf Namen lautenden Postscheck, per Postanweisung oder per Überweisung oder Einzahlung über ein Finanzinstitut auf das Konto des Verpächters, eines der Verpächter oder ihrer Bevollmächtigten zahlen. [Diese Zahlungsweise gilt als Beweis, es sei denn, der Verpächter ficht sie, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von sechs Monaten nach der Zahlung beim Friedensrichter an.]

[Art. 23 Abs. 3 ergänzt durch Art. 13 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 7 - Bewirtschaftung des Pachtguts

Art. 24 - [Als nicht vorhanden gelten alle Vertragsklauseln, durch die die Freiheit des Pächters, was die Art und Weise der Bewirtschaftung der gepachteten Ländereien oder das Verfügen über die Erzeugnisse des Hofes betrifft, eingeschränkt wird.]

Gültig sind jedoch die Klauseln des Pachtvertrags in Bezug auf die Rückgabe des Pachtguts in einem Zustand der Wechselwirtschaft, der Fruchtbarkeit und der Sauberkeit, wie er bei Nutzungsbeginn bestand, sowie die Klauseln, durch die das Recht, im Laufe des Pachtvertrags über den Stallmist zu verfügen, eingeschränkt wird, und diejenigen, durch die das Recht, über das Stroh der vergangenen zwei Jahre zu verfügen, auf höchstens die Hälfte beschränkt wird.

Ebenfalls gültig sind die Klauseln zur Erhaltung von Hecken, Wegen, Büschen und Bäumen.

Als nicht vorhanden gelten auch Klauseln, durch die es dem Pächter verboten wird, andere Güter zu pachten als die, die Gegenstand des Pachtvertrags sind.

Wenn Bauten, Werke oder Anpflanzungen die Anbaufreiheit des Pächters beeinträchtigen, kann dieser sie mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters und, im Fall des Nießbrauchs, mit der schriftlichen Zustimmung des bloßen Eigentümers und des Nießbrauchers oder ansonsten mit der Genehmigung des Friedensrichters entfernen.

Diese Genehmigung kann von der Zahlung einer Entschädigung, die dem erlittenen Schaden entspricht, abhängig gemacht werden.

Der Friedensrichter kann jedoch keine Änderung der Zweckbestimmung des Pachtguts genehmigen.]

[Art. 24 ersetzt durch Art. 14 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 25 - [§ 1 - Unbeschadet der Artikel 1722 und 1724 des Zivilgesetzbuches hat der Pächter, außer im Fall einer gültigen Kündigung, das Recht, jegliche Gebäude zu errichten, wenn er sie unterhält und alle Lasten dafür trägt, und alle Arbeiten, egal ob es sich um neue Arbeiten, Ausbesserungs-, Reparatur- oder Wiederaufbauarbeiten handelt, durchzuführen, die für die Bewohnbarkeit des Pachtguts oder für die Bewirtschaftung des Guts nützlich sind und seiner Zweckbestimmung entsprechen.

§ 2 - Der Pächter kann, ohne dass der Verpächter ihn dazu verpflichten kann, die in Absatz 1 erwähnten Gebäude und Arbeiten jederzeit entfernen, sofern diese als selbstständige Sachen angesehen werden können.

Im Fall, wo diese Gebäude oder Arbeiten mit der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers oder mit der Genehmigung des Friedensrichters auf der Grundlage des in Artikel 26 Punkt 1 erwähnten Verfahrens zustande gekommen sind, muss dasselbe Verfahren eingehalten werden, bevor der Pächter sie entfernen darf.

Der Pächter muss das Gut wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzen und den eventuell verursachten Schaden ersetzen.]

[Art. 25 ersetzt durch Art. 15 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 26 - 1 - [Bei Ablauf des Pachtvertrags hat der Pächter, der die Kosten für die Bauten und Arbeiten getragen hat, Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mehrwert entspricht, den das Gut dadurch erlangt hat.

Wenn diese Bauten und Arbeiten entweder mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters beziehungsweise, im Fall des Nießbrauchs, mit der schriftlichen Zustimmung des bloßen Eigentümers und des Nießbrauchers oder mit der Genehmigung des Friedensrichters durchgeführt worden sind, darf diese Entschädigung nicht weniger als die vom Pächter getragenen Kosten betragen, sofern diese nicht abgeschrieben worden sind; diese Abschreibung ist pauschal auf 4% pro Jahr festgelegt.

Wenn der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters endet, darf die im vorhergehenden Absatz vorgesehene Entschädigung den Betrag der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten fünf Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Eigentümer gepachtet hatte, nicht überschreiten.

Wenn der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters, jedoch ausschließlich aus schwerwiegenden Gründen endet, hat dieser Anrecht auf die in Absatz 2 vorgesehene Entschädigung.

Die Genehmigung des Friedensrichters wird auf Antrag des Pächters und auf eine Stellungnahme des zuständigen Beamten des Ministeriums der Landwirtschaft in Bezug auf die in Artikel 25 gestellten Bedingungen hin erteilt. Dem Antrag müssen eine Beschreibung der geplanten Bauten und Arbeiten und ein Kostenvoranschlag beigefügt werden.

In Ermangelung dieser Zustimmung oder dieser Genehmigung darf der Betrag der Entschädigung die Summe der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten drei Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Verpächter gepachtet hatte, nicht überschreiten.]

2 - Der Pächter, der die im vorhergehenden Paragraphen vorgesehene Zustimmung oder Genehmigung erhalten hat, kann als Sicherheit für seine Forderung eine Hypothekeneintragung auf die Katasterparzellen, auf denen die besagten Bauten und Arbeiten verwirklicht werden, vornehmen lassen. Die Kosten für diese Eintragung gehen zu Lasten des Pächters.

Unbeschadet der nachstehenden Bestimmungen ist das Gesetz vom 16. Dezember 1851 auf die im vorhergehenden Absatz erwähnte Hypothekeneintragung anwendbar.

Die Eintragung wird vorgenommen bis in Höhe der in der Zustimmungsurkunde oder in der Genehmigung des Friedensrichters veranschlagten Kosten und auf Vorlage der Ausfertigung oder des Originals dieser Urkunde - je nachdem, ob diese authentisch oder privatschriftlich ist - oder der Genehmigung des Friedensrichters beim Hypothekenbewahrer. Ist die besagte Zustimmungsurkunde nicht in der authentischen Form ausgestellt worden, müssen die Unterschriften vom Bürgermeister oder von seinem Beauftragten legalisiert werden.

Die durch Artikel 83 Nr. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 vorgeschriebene Angabe wird mit der Erklärung, dass die Forderung in vorliegendem Artikel ihren Ursprung hat, und mit der der Urkunde oder der Genehmigung beigefügten Beschreibung der Bauten und Arbeiten ergänzt.

Unbeschadet des in Artikel 27 Nr. 5 des Gesetzes vom 16. Dezember 1851 vorgesehenen Vorzugsrechts steht die Hypothek des Pächters im Rang vor den auf den besagten Parzellen bestehenden Hypotheken und Vorzugsrechten, und zwar bis in Höhe des Mehrwerts, den diese Parzellen infolge der Bauten und Arbeiten zum Zeitpunkt der Verwirklichung der Garantie erlangt haben.

Die Streichung oder die Herabsetzung der Eintragung darf vom Hypothekenbewahrer aufgrund einer in zwei Originalen ausgestellten privatschriftlichen Urkunde und auf Vorlage des Bordereaus, der den Vermerk der Eintragung enthält, vorgenommen werden.

[3 - Der Verpächter muss in jeder Urkunde über die Veräußerung des Pachtguts alle vom Pächter durchgeführten Arbeiten sowie gegebenenfalls die Zustimmung oder Genehmigung, mit der sie durchgeführt worden sind, angeben, und dies, nachdem er den Pächter eventuell dazu befragt hat.

Der Verzicht auf das im vorhergehenden Artikel bestimmte Recht auf Entfernung oder der Verzicht auf die im vorliegenden Artikel vorgesehene Entschädigung kann erst nach Durchführung der Arbeiten erfolgen und muss durch eine authentische Urkunde oder durch eine Erklärung vor dem Friedensrichter festgestellt werden.]

[Art. 26 Punkt 1 ersetzt durch Art. 16 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 3 eingefügt durch Art. 16 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 27 - Wenn der Verpächter die Kosten für die mit der Zustimmung des Pächters verwirklichten Bauten und Arbeiten trägt, kann der Pachtpreis in dem zwischen den Parteien vereinbarten oder vom Richter festgelegten Maß erhöht werden.

Art. 28 - Der Verpächter darf keine Bäume anpflanzen, es sei denn, er tut dies, um hoch- oder niederstämmige Obstbäume zu ersetzen, um Waldbäume auf den Wiesen zu ersetzen oder um zur Erhaltung des Guts notwendige Anpflanzungen vorzunehmen.

Der Pächter darf nur mit der schriftlichen Zustimmung des Verpächters neue Anpflanzungen vornehmen. Dennoch sind Anpflanzungen, die zur Erhaltung des Guts notwendig sind und, außer im Fall einer gültigen Kündigung, Anpflanzungen zur Ersetzung toter oder gefällter Bäume sowie Anpflanzungen von niederstämmigen Obstbäumen ohne die Zustimmung des Verpächters erlaubt.

Die Anpflanzung von niederstämmigen Obstbäumen ist jedoch nur erlaubt, wenn diese Anpflanzung sich über mindestens 50 Ar erstreckt, wenn sie an eine bestehende Anpflanzung oder an einen ständigen Zufahrtsweg angrenzt und sofern sie in der Region üblich ist und den Anforderungen einer rationellen Bewirtschaftung genügt. In Bezug auf diesen letzten Punkt muss der Pächter vorab eine günstige Stellungnahme vom Gartenbauberater der Region erhalten.

Hat eine Anpflanzung, der der Verpächter schriftlich zugestimmt hat oder die gemäß den vorhergehenden Bestimmungen ordnungsgemäß durchgeführt worden ist, zu einer Wertsteigerung des Pachtguts geführt und endet der Pachtvertrag auf Initiative des Verpächters, bevor die Anpflanzung achtzehn Jahre alt ist, hat der Pächter Anrecht auf eine Entschädigung, die dieser Wertsteigerung entspricht; endet der Pachtvertrag auf Initiative des Pächters, darf diese Entschädigung den Betrag der Pachtpreise, die der Pächter während der letzten fünf Jahre für die Gesamtheit der Güter gezahlt hat, die er vom selben Eigentümer gepachtet hatte, nicht überschreiten.

Hat eine solche Anpflanzung zu einer Wertminderung des Pachtguts geführt, hat der Verpächter Anrecht auf eine Entschädigung seitens des Pächters, die dieser Wertminderung entspricht.

Art. 29 - Wenn der Pächter von ländlichem Grundeigentum dieses Eigentum nicht mit dem Vieh und den Gerätschaften versieht, die für seine Bewirtschaftung notwendig sind, wenn er mit dem Anbau aufhört, wenn er nicht mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters anbaut, wenn er die Pachtsache zu einem anderen Zweck verwendet als dem, zu dem sie bestimmt ist, oder, im Allgemeinen, wenn er die Bestimmungen des Pachtvertrags nicht einhält und daraus ein Schaden für den Verpächter entsteht, kann dieser je nach den Umständen den Pachtvertrag auflösen lassen.

Im Fall einer Vertragsauflösung durch Verschulden des Pächters ist dieser zu Schadenersatz verpflichtet.

Vertragsstrafen und ausdrücklich auflösende Bedingungen sind unwirksam.

[**Art. 29bis** - Während des Erntens ist der ausscheidende Pächter verpflichtet, seinem Nachfolger im Betrieb unter Einhaltung der örtlichen Gepflogenheiten jegliche Hilfe zu gewähren, die für die Arbeiten im darauffolgenden Jahr erforderlich ist.]

[*Art. 29bis eingefügt durch Art. 17 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

§ 8 - Unterverpachtung und Abtretung des Pachtvertrags

Art. 30 - [In Abweichung von Artikel 1717 des Zivilgesetzbuches und vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen darf der Pächter von ländlichem Grundeigentum ohne die Zustimmung des Verpächters weder das Pachtgut ganz oder teilweise unterverpachten noch seinen Pachtvertrag ganz oder teilweise an andere abtreten. Diese Zustimmung muss, zur Vermeidung der Nichtigkeit, vor der Unterverpachtung oder der Abtretung gegeben werden und schriftlich erfolgen.]

Die Zustimmung zur Abtretung des Pachtvertrags gilt nicht als Zustimmung zur Unterverpachtung.

Der vom Pächter getätigte Tausch in Sachen Anbau auf den Pachtgütern wird nicht als Unterverpachtung angesehen. Ein solcher Tausch beeinträchtigt weder die Rechte und Pflichten des Pächters noch die des Verpächters. Das Gleiche gilt auch für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von ländlichem Grundeigentum, das einem der Mitbewirtschaftler verpachtet wird, vorausgesetzt, dass Letzterer allein Inhaber des Pachtvertrags bleibt und hauptberuflich aktiv an der Bewirtschaftung teilnimmt.]

[*Art. 30 ersetzt durch Art. 18 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 31 - Der Pächter darf ohne die Zustimmung des Verpächters das gesamte Pachtgut an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners [oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder] unterverpachten.

[*Art. 31 abgeändert durch Art. 19 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 32 - Die Rechte und Pflichten, die der Pächter und der Unterpächter einer dem anderen gegenüber haben, werden durch die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes geregelt, jedoch mit Ausnahme derjenigen, die sich auf die Mindestdauer des Pachtvertrags beziehen, in dem Sinne, dass die Unterverpachtung nicht länger als der Hauptpachtvertrag dauern darf, unabhängig davon, unter welchen Umständen dieser geendet hat.

Art. 33 - [Ein Pächter, der in Bezug auf ein unterverpachtetes Gut ein Kündigungsschreiben erhält oder dessen Pachtvertrag infolge eines Urteils aufgelöst wird, muss, zur Vermeidung eines Schadenersatzes, dem Unterpächter innerhalb eines Monats nach der Zustellung eine Abschrift des Kündigungsschreibens oder des Urteils notifizieren und ihn über die Folge, die er dem Kündigungsschreiben beziehungsweise dem Urteil gegenüber geleistet hat, auf dem Laufenden halten.]

[*Art. 33 ersetzt durch Art. 20 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 34 - [Der Pächter darf ohne die Zustimmung des Verpächters den gesamten Pachtvertrag an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abtreten.]

Der Zessionar tritt in alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Pachtvertrag ergeben, ein, wobei der Zedent jedoch weiterhin gesamtschuldnerisch für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen haftet.]

[*Art. 34 ersetzt durch Art. 21 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

[**Art. 34bis** - Wird ländliches Grundeigentum gemeinsam von mehreren Pächtern gepachtet und entscheidet einer dieser Pächter, sich zurückzuziehen, läuft der Pachtvertrag zu Gunsten der anderen Pächter weiter.]

Der Verpächter kann jedoch verlangen, dass der ehemalige Bewirtschaftler weiterhin gesamtschuldnerisch mit den anderen Pächtern für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen haftet.]

[*Art. 34bis eingefügt durch Art. 22 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)*]

Art. 35 - Unter der Bedingung, dass der Pächter oder seine Rechtsnachfolger dem Verpächter innerhalb von drei Monaten nach Nutzungsbeginn durch den Zessionar notifizieren, dass der Pächter seinen Pachtvertrag an seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder [oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder] abgetreten hat, und ihm dabei Namen, Vornamen und Adresse des Zessionars beziehungsweise der Zessionare mitteilen, wird der Pachtvertrag - vorbehaltlich eines für gültig erklärten Einspruchs des Verpächters - von Rechts wegen zu Gunsten des Zessionars beziehungsweise der Zessionare erneuert.

Diese Erneuerung des Pachtvertrags hat zur Folge, dass - unter Beibehaltung aller anderen Bedingungen - ab dem der Notifikation folgenden Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Zedenten eine neue erste Pachtperiode von neun Jahren zu Gunsten des Zessionars beziehungsweise der Zessionare beginnt; außerdem ist der Zedent von allen Verpflichtungen, die sich nach der Notifikation aus dem Pachtvertrag ergeben, befreit.

[Art. 35 Abs. 1 abgeändert durch Art. 23 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 36 - Der Verpächter, dem innerhalb der in Artikel 35 vorgesehenen Frist eine Abtretung notifiziert worden ist, kann gegen die Erneuerung des Pachtvertrags Einspruch erheben, indem er, zur Vermeidung des Verfalls, den alten und den neuen Pächter innerhalb von drei Monaten nach der Notifikation der Abtretung vor den Friedensrichter lät, um seinen Einspruch für gültig erklären zu lassen.

Der Richter beurteilt, ob die Gründe des Einspruchs ernsthaft und begründet sind und insbesondere ob aus den Umständen der Sache hervorgeht, dass der Verpächter die als Gründe für seinen Einspruch angeführten Vorhaben in die Tat umsetzen wird.

Wird dem Einspruch stattgegeben, wird der Pachtvertrag nicht erneuert und wird allein die Abtretung des alten Pachtvertrags wirksam.

Art. 37 - § 1 - Als ernsthafte Einspruchsgründe sind allein zulässig:

1. die Tatsache, dass der Verpächter vor der Notifikation der Abtretung eine gültige Kündigung eingereicht hat,
2. [die Absicht des Verpächters, innerhalb einer Frist von weniger als fünf Jahren das Pachtgut selber zu bewirtschaften oder die Bewirtschaftung seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder denen seines Ehepartners oder den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abzutreten,]
3. grobe Beleidigungen oder offensichtlich feindselige Handlungen seitens des Zessionars gegenüber dem Verpächter oder unter dessen Dach wohnenden Mitgliedern seiner Familie,
4. die Verurteilung des Zessionars wegen Taten, die das Vertrauen des Verpächters erschüttern oder normale Beziehungen zwischen dem Verpächter und seinem neuen Pächter unmöglich machen können,
5. die Tatsache, dass der Zessionar nicht die erforderliche berufliche Fähigkeit besitzt oder nicht über die für eine gute Bewirtschaftung des Pachtguts notwendigen Sachmittel verfügt,
6. die Absicht der öffentlichen Verwaltung oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die das Gut verpachtet haben, dieses Gut innerhalb einer Frist von weniger als fünf Jahren für Zwecke allgemeinen Interesses zu verwenden.

§ 2 - Würde dem Einspruch auf der Grundlage der in § 1 Nrn. 2 und 6 vorgesehenen Gründe stattgegeben, kann der Zessionar des Pachtvertrags die Erneuerung des Pachtvertrags verlangen, ohne dass ein erneuter Einspruch aus demselben Grund möglich wäre, wenn die persönliche Bewirtschaftung durch denjenigen, der im Einspruch des Verpächters angegeben ist, oder die Verwendung für Zwecke allgemeinen Interesses nicht innerhalb der in diesem Einspruch angegebenen Frist in die Tat umgesetzt worden sind.

Dazu müssen der Zessionar des Pachtvertrags oder seine Rechtsnachfolger, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist eine neue Notifikation der Abtretung vornehmen. Kommt die Erneuerung des Pachtvertrags zustande, beginnt die neue Pachtperiode ab dem der besagten Notifikation folgenden Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Zessionar.

[Art. 37 § 1 einziger Absatz Nr. 2 ersetzt durch Art. 24 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 9 - Tod des Pächters

Art. 38 - Falls der Pächter von ländlichem Grundeigentum stirbt, läuft der Pachtvertrag zu Gunsten seiner Erben oder Rechtsnachfolger weiter, es sei denn, der Verpächter, seine Erben oder Rechtsnachfolger haben gemäß nachstehend festgelegten Bedingungen den Pachtvertrag gekündigt.

Art. 39 - [Der Verpächter kann den Erben oder Rechtsnachfolgern des verstorbenen Pächters nur kündigen, wenn er sich dieses Recht im Pachtvertrag vorbehalten hat und wenn der verstorbene Pächter weder Ehepartner noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder noch Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder seines Ehepartners noch Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder hinterlässt.]

Ist eine Kündigung so erlaubt, muss sie, zur Vermeidung des Verfalls, den Erben oder Rechtsnachfolgern des Pächters binnen Jahresfrist nach seinem Tod zugestellt werden und wird sie erst nach Ablauf von zwei Jahren nach der Notifikation wirksam.

[Art. 39 Abs. 1 ersetzt durch Art. 25 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 40 - Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können binnen Jahresfrist nach dem Todesfall den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten beenden.

Art. 41 - Die Erben oder Rechtsnachfolger des verstorbenen Pächters können vereinbaren, die Bewirtschaftung gemeinsam fortzusetzen, oder einen oder mehrere unter ihnen dazu bestimmen, dies zu tun.

In Ermangelung einer Einigung unter ihnen kann jeder der Erben oder Rechtsnachfolger den Friedensrichter darum ersuchen, ihn dazu zu bestimmen, die Bewirtschaftung des Pachtguts fortzusetzen, mit der Auflage, den anderen Erben oder Rechtsnachfolgern die im Urteil festgelegte Entschädigung zu zahlen.

Wollen mehre Interessenshabende von diesem Übernahmerecht Gebrauch machen, wird der Vorzug nach Vorrang in folgender Reihenfolge gegeben an:

- a) den hinterbliebenen Ehepartner,
- b) denjenigen, den der verstorbene Pächter bestimmt hat,
- c) denjenigen, der zum Zeitpunkt des Todes, auch ohne den Pachthof zu bewohnen, regelmäßig im Betrieb mitgearbeitet hat,
- d) denjenigen, der durch die Mehrheit der Interessen bestimmt wird, und, in Ermangelung einer solchen Mehrheit, denjenigen der durch Auslosung bestimmt wird.

Erheben mehrere Erben oder Rechtsnachfolger Anspruch darauf, in den Genuss der Bestimmungen eines der Buchstaben b) oder c) zu kommen, können sie die Übernahme gemeinsam vornehmen.

Der Übernehmer oder mindestens einer von ihnen, wenn es mehrer Übernehmer gibt, ist verpflichtet - vorbehaltlich eines vom Richter zu beurteilenden schwerwiegenden Grunds - während mindestens neun Jahren ab dem Tag, wo das Urteil, mit dem die Entschädigung festgelegt wird, definitiv geworden ist, das übernommene Gut persönlich zu bewirtschaften; ansonsten muss er den anderen Erben oder Rechtsnachfolgern einen Betrag zahlen, der 20% dieser Entschädigung entspricht.

Art. 42 - Die Erben oder Rechtsnachfolger sind verpflichtet, dem Verpächter die unter ihnen erzielte Einigung zu notifizieren.

Derjenige unter ihnen, der vom Richter definitiv bestimmt worden ist, um die Bewirtschaftung fortzusetzen, ist verpflichtet, es dem Verpächter zu notifizieren. Jede betroffene Partei kann die besagte Notifikation vornehmen.

Art. 43 - [Wenn derjenige oder diejenigen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, Verwandte in absteigender Linie oder Adoptivkinder des Verstorbenen oder seines Ehepartners oder Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder sind, bringt die Notifikation - vorbehaltlich eines für gültig erklärten Einspruchs des Verpächters - von Rechts wegen die Erneuerung des Pachtvertrags mit sich.]

Diese Erneuerung des Pachtvertrags hat dieselbe Wirksamkeit wie diejenige, die in Artikel 35 Absatz 2 vorgesehen ist; der Verpächter kann unter den in den Artikeln 36 und 37 festgelegten Bedingungen Einspruch dagegen erheben, indem er die Verfasser der Notifikation vor den Friedensrichter lät.

[Art. 43 Abs. 1 ersetzt durch Art. 26 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 44 - Solange keine Notifikation erfolgt ist, haften die Erben und Rechtsnachfolger dem Verpächter gegenüber gesamtschuldnerisch.

Sobald die Notifikation erfolgt ist, haften nur diejenigen unter ihnen, die die Bewirtschaftung fortsetzen, dem Verpächter gegenüber gesamtschuldnerisch für die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Verpflichtungen, die nach der Notifizierung entstanden sind.

§ 10 - Dem ausscheidenden Pächter zukommende Entschädigungen

Art. 45 - 1 - [Abgesehen von den Entschädigungen, die dem Pächter aufgrund der vorhergehenden Artikel für Bauten, Anpflanzungen und Arbeiten zukommen, muss der ausscheidende Pächter vom Verpächter eine Entschädigung erhalten für das Stroh, den Dünger und den Restdünger, die er bei seinem Weggang zurücklässt, für die bereits getätigten Anbauarbeiten sowie für die Verbesserungen der Ländereien, was ihren Sauberkeitszustand betrifft.]

2 - Die Entschädigung für das Stroh, den Dünger, den Restdünger, die bereits getätigten Anbauarbeiten und die Landverbesserungen entspricht deren Wert bei Ablauf des Pachtvertrags - unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Pachtguts -, darf aber den Betrag der vom Pächter getätigten Aufwendungen nicht überschreiten.

Die Entschädigung kann pauschal festgelegt werden für die Nutzbarmachung von unbewirtschafteten und brach liegenden Ländereien oder von Ländereien in schlechtem Bebauungszustand, vorausgesetzt, dass diese Ländereien als solche im Pachtvertrag angegeben sind.

Wenn der Verpächter nachweist, dass der Pächter bei Nutzungsbeginn Stroh, Dünger, Restdünger oder sonstige Leistungen oder Vorteile kostenlos erhalten hat, wird am Ende des Pachtvertrags Abrechnung gemacht, wobei Verpächter und Pächter einer dem anderen den Wert schulden, der der Differenz zwischen den zum Zeitpunkt, wo der Pächter das Gut verlässt, berechneten Mengen entspricht.

3 - Die Entschädigung, die dem ausscheidenden Pächter zukommt, wird gegebenenfalls mit der Höhe seiner Schulden aufgerechnet, die er dem Verpächter gegenüber hat aufgrund der Verluste, die durch einen Mangel an Sauberkeit oder Unterhalt des Pachtguts oder durch sonstige Versäumnisse bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen entstanden sind.

4 - Bei der Einschätzung der Entschädigungen, die dem ausscheidenden Pächter zukommen, wird den Vorteilen Rechnung getragen, die der Verpächter dem Pächter unter Berücksichtigung der Bauten und Arbeiten, die Letzterer durchgeführt hat, eingeräumt hat.

5 - Der Verzicht auf die Betriebsaufgabeentschädigung kann erst nach der Kündigung erfolgen und muss aus einer authentischen Urkunde oder aus einer vor dem Friedensrichter auf dessen Aufforderung hin abgegebenen Erklärung hervorgehen.

6 - Während der ersten drei Monate eines jeden Landpachtvertrags kann eine der Parteien die andere dazu verpflichten, einen ausführlichen Ortsbefund erstellen zu lassen. Im Falle einer Weigerung kann der Friedensrichter durch ein Urteil, gegen das keine Berufung eingelegt werden kann, einen Sachverständigen dazu bestimmen, einen solchen Ortsbefund zu erstellen. In Ermangelung eines Ortsbefunds ist davon auszugehen, dass der Pächter - außer bei Beweis des Gegenteils - das Gut in dem Zustand erhalten hat, in dem es sich zu dem Zeitpunkt, an dem er es verlässt, befindet.

[Art. 45 Punkt 1 ersetzt durch Art. 27 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 46 - Über die im vorhergehenden Artikel festgelegte Betriebsaufgabeentschädigung hinaus ist dem Pächter von ländlichem Grundeigentum, dessen Pachtvertrag infolge einer in Anwendung [von Artikel 6 § 1 Nr. 2, 3 4 und 6 und § 2 und von Artikel 7 Nr. 9 und 10] eingereichten Kündigung geendet hat, eine zusätzliche Entschädigung in Höhe des erlittenen Schadens zu zahlen.

Diese Entschädigung wird berechnet, indem insbesondere dem beruflichen Verlust an Vieh und an Material angesichts der Fläche der Ländereien, die der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung entzogen worden sind, dem Verlust der Nutzung während der Jahre bis zum Ablauf der laufenden Pachtperiode, wobei mindestens zwei Jahre und höchstens vier Jahre berücksichtigt werden, und dem Verlust aufgrund der Wertminderung der verbleibenden Bauten und Ländereien Rechnung getragen wird.

In Ermangelung einer Einigung über den Betrag dieser Entschädigung und in Erwartung einer gerichtlichen Festlegung dieses Betrags muss der Pächter, bevor er das Gut verlässt, vom Verpächter einen Entschädigungsvorschuss erhalten, der dem Betrag der Anzahl Pachtjahre vor Ablauf des Pachtvertrags entspricht, wobei mindestens vier und höchstens acht Pachtjahre berücksichtigt werden.

[Art. 46 Abs. 1 abgeändert durch Art. 28 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

§ 11 - Veräußerung des Pachtguts und Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 47 - [Im Falle des Verkaufs von verpachtetem ländlichen Grundeigentum besitzt der Pächter gemäß den nachstehend bestimmten Regeln das Vorkaufsrecht für sich selber oder für seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder für die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die sich an der Bewirtschaftung des Guts tatsächlich beteiligen.]

[Art. 47 ersetzt durch Art. 29 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 48 - 1 - [Der Eigentümer kann das Gut erst einer anderen Person als dem Pächter freihändig verkaufen, nachdem er Letzterem die Gelegenheit gegeben hat, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Zu diesem Zweck notifiziert der Notar dem Pächter den Inhalt der Urkunde, die unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts erstellt ist und in der nur die Identität des Käufers offen gelassen wird. Diese Notifikation gilt als Verkaufsangebot.]

Wenn der Pächter das Angebot annimmt, muss er dem [Notar] seine Annahme innerhalb eines Monats nach der im ersten Absatz erwähnten Notifikation notifizieren, in welchem Fall der Verkauf gemäß Artikel 1583 zwischen den Parteien vollzogen ist, sobald der [Notar] von der Annahme des Pächters Kenntnis genommen hat.

Wenn das Angebot nicht innerhalb der oben genannten Frist angenommen wird, darf der Eigentümer das Gut nicht freihändig zu einem niedrigeren Preis oder unter günstigeren Bedingungen an einen Dritten verkaufen, ohne die Zustimmung des Pächters erhalten zu haben.

Nach Ablauf einer Frist von einem Jahr nach dem Angebot darf das Gut auch unter den im vorherigen Absatz bestimmten Bedingungen nicht freihändig verkauft werden, ohne dass dem Pächter ein neues Angebot unterbreitet wird.

Der beurkundende Beamte, der eine Urkunde über einen an eine andere Person als dem Pächter erfolgten freihändigen Verkauf erstellt hat, ist verpflichtet, dem Pächter innerhalb eines Monats nach der Registrierung den Preis und die Verkaufsbedingungen zu notifizieren.

Ungeachtet anderslautender Bestimmungen verfügt der Pächter über eine Frist von einem Monat ab der Notifikation seiner Annahme, um den Preis zu zahlen.

2 - Im Falle eines öffentlichen Verkaufs ist der beurkundende Beamte verpflichtet, dem Pächter mindestens fünfzehn Tage im Voraus den Ort, das Datum und die Uhrzeit des Verkaufs zu notifizieren.

[Wenn der Verkauf ohne Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Übergebotsrechts erfolgt, ist der beurkundende Beamte verpflichtet, am Ende der Versteigerung und vor der Zuschlagserteilung öffentlich die Frage zu stellen, ob der Pächter oder sein Bevollmächtigter sein Vorkaufsrecht zum Preis des letzten Angebots ausüben möchte. Wenn der Pächter der Frage des beurkundenden Beamten zustimmt, wird der Verkauf definitiv. Wenn der Pächter ablehnt, schweigt oder abwesend ist, wird der Verkauf fortgesetzt. Wenn der Pächter seine Antwort auf die Frage des beurkundenden Beamten offen lässt, erfolgt die Zuschlagserteilung unter der aufschiebenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts.]

[Wenn der Pächter dem Notar nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.

Wenn der Verkauf unter Vorbehalt der eventuellen Ausübung des Übergebotsrechts erfolgt, ist der beurkundende Beamte nicht verpflichtet, dem Pächter die Frage zu stellen, ob er sein Vorkaufsrecht ausübt:

a) Wenn es ein Übergebot gibt, wird dies sowohl dem Pächter als auch dem Käufer mitgeteilt;

b) wenn es kein Übergebot gibt oder der Notar das Übergebot nicht annimmt, notifiziert der Notar dem Pächter den Betrag des letzten Angebots und fragt ihn, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte. Wenn der Pächter dem Notar nicht innerhalb einer Frist von zehn Tagen gemäß Artikel 57 seine Zustimmung notifiziert hat oder diese Zustimmung nicht in einer Urkunde des beurkundenden Beamten gegeben hat, ist die Zuschlagserteilung definitiv.]

Im Falle des Weiterverkaufs infolge der Ausübung des Übergebotsrechts muss dem Pächter die gleiche Notifikation acht Tage im Voraus gemacht werden und muss dem Pächter bei der Übergebotssitzung öffentlich die gleiche Frage gestellt werden.

[Art. 48 Punkt 1 Abs. 1 ersetzt durch Art. 30 Nr. 1 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 1 Abs. 2 abgeändert durch Art. 30 Nr. 2 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 2 Abs. 2 ersetzt durch Art. 30 Nr. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); Punkt 2 neue Absätze 3 und 4 eingefügt durch Art. 30 Nr. 3 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

[Art. 48bis - [Der Pächter kann sein Vorkaufsrecht für das gesamte Gut oder für einen Teil davon, wenn er es für den übrigen Teil selbst ausübt, unter folgenden Bedingungen an einen oder mehrere Dritte abtreten.

Im Falle eines freihändigen Verkaufs notifizieren der Pächter und der Dritte beziehungsweise die Dritten dem Notar gemäß Artikel 48 Punkt 1 Absatz 2 gemeinsam die Abtretung und die Annahme.

Im Falle eines öffentlichen Verkaufs erklärt der Pächter, dass er das Vorkaufsrecht abtritt und der Dritte erklärt, dass er dieses Recht ausübt, und zwar während der Sitzung der Zuschlagserteilung gemäß Artikel 48 Punkt 2 Absatz 2 oder anlässlich der Notifikation der Zustimmung innerhalb der Frist von zehn Tagen. Der Verkäufer kann verlangen, dass der Dritte Bürgschaft leistet.

Bei Anwendung des vorliegenden Artikels wird der Pachtvertrag ab dem Jahrestag des Nutzungsbeginns durch den Pächter nach dem Datum, an dem der Dritte das Gut erworben hat, von Rechts wegen zu Gunsten des Pächters erneuert.

Ein Pächter, der sein Vorkaufsrecht unter den in vorliegendem Artikel vorgesehenen Bedingungen abgetreten hat, darf während eines Zeitraums von neun Jahren ab dem Inkrafttreten des in Absatz 3 erwähnten neuen Pachtvertrags die Bewirtschaftung des Guts nicht an andere Personen abtreten als an seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die seines Ehepartners oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder.

Im Falle der Nichteinhaltung dieser Bestimmung ist der Pächter verpflichtet, dem Verkäufer eine Entschädigung zu zahlen, die 50 % des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen entspricht, es sei denn, er hat vorab aus ernsthaften Gründen die Genehmigung des Friedensrichters erhalten.]]

[Art. 48bis eingefügt durch einzigen Artikel des G. vom 12. Juni 1975 (B.S. vom 19. Juli 1975) und ersetzt durch Art. 31 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 49 - 1 - Wenn das Gut von mehreren Pächtern gemeinsam gepachtet wird, muss die unter den Punkten 1 und 2 von Artikel 48 erwähnte Notifikation an alle Bewirtschafter des Guts gerichtet werden. Das Vorkaufsrecht kann mit dem schriftlichen Einverständnis aller Mitpächter-Bewirtschafter von einem oder mehreren unter ihnen ausgeübt werden; ihre Uneinigkeit, Abwesenheit oder ihr Stillschweigen gelten als Ablehnung des Angebots.

Wenn der Verpächter beim Tod des Pächters nicht weiß, welcher Erbe oder welche Erben die Bewirtschaftung des Pachtguts fortsetzen, kann er denjenigen oder diejenigen der Erben oder Rechtsnachfolger, die die letzte Pacht gezahlt haben, oder - in Ermangelung einer solchen Zahlung - die Erben oder Rechtsnachfolger, die am Betriebsitz des verstorbenen Pächters ihren Wohnsitz haben, als solche betrachten.

2 - Wenn das Pachtgut mehreren Personen als Miteigentum gehört, ist die in Artikel 48 Punkt 1 vorgesehene Notifikation nur gültig, wenn alle Miteigentümer daran beteiligt waren.

Art. 50 - Wenn das zum Kauf angebotene Eigentum nur einen Teil des Pachtguts ausmacht, ist das Vorkaufsrecht auf diesen Teil anwendbar.

[Wenn ein Pachtgut oder eine Gruppe von Gütern, die Gegenstand ein und desselben Pachtvertrags sind, bei einem öffentlichen Verkauf in Losen angeboten werden, kann die Gesamt- oder Teilmasse nur dann zum Kauf angeboten werden, wenn ihre Zusammensetzung vom Pächter gebilligt worden ist; Abwesenheit oder Stillschweigen des Pächters gelten als Billigung.]

Wenn das Pachtgut nur einen Teil des zum Kauf angebotenen Eigentums ausmacht, ist das Vorkaufsrecht auf das Pachtgut anwendbar und der Eigentümer ist verpflichtet, ein getrenntes Angebot für dieses Gut zu machen.

Im Falle eines öffentlichen Verkaufs muss dieser Teil des Eigentums getrennt versteigert und muss ihm eventuell auch getrennt der Zuschlag erteilt werden.

Diese Bestimmungen beeinträchtigen nicht das in Artikel 52 Nr. 8 zu Gunsten des Eigentümers vorgesehene Recht. [Art. 50 neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 32 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 51 - Im Falle eines Verkaufs unter Verkenning der Vorkaufsrechte des Pächters hat dieser das Recht, entweder an die Stelle des Käufers zu treten oder vom Verkäufer eine Entschädigung zu verlangen, die 20% des Verkaufspreises entspricht.

Im ersten Fall muss die Klage gleichzeitig gegen den Verkäufer und gegen den ersten Käufer eingereicht werden und ist die Klage erst zulässig, nachdem sie am Rand der Übertragung der angefochtenen Urkunde und gegebenenfalls am Rand der Übertragung des zuletzt übertragenen Rechtstitels eingetragen worden ist.

Wer an die Stelle des Käufers getreten ist, zahlt dem Käufer den Preis, den dieser gezahlt hat, sowie die Beurkundungskosten zurück. Er ist nur an die Verpflichtungen, die sich für den Käufer aus dem authentischen Kaufvertrag ergeben, und an die Lasten, denen der Käufer zugestimmt hat, gebunden, sofern diese Lasten vor der Eintragung seiner Klage eingetragen oder übertragen worden sind.

Die Klage auf Rücknahme und Subrogation und die Schadenersatzklage verjähren - im Falle des öffentlichen Verkaufs - nach Ablauf von drei Monaten ab dem Datum der Zuschlagserteilung und - im Falle des freihändigen Verkaufs - nach Ablauf von drei Monaten ab der Notifikation dieses Verkaufs an den Pächter, wenn eine solche Notifikation erfolgt ist, und ansonsten nach Ablauf von zwei Jahren nach Übertragung des Kaufvertrags.

Wenn der Richter der Subrogationsklage stattgibt, verweist er die Parteien für die Beurkundung an den Notar ihrer Wahl oder - wenn die Parteien sich nicht über die Wahl einigen können - an einen von Amts wegen bestellten Notar. Die Beurkundungskosten gehen zu Lasten desjenigen, der an die Stelle des Käufers getreten ist.

Jede in Bezug auf eine Subrogationsklage ergangene Entscheidung wird infolge der in Absatz 2 vorgesehenen Eintragung registriert.

Art. 52 - Der Pächter hat kein Vorkaufsrecht:

1. [wenn das Gut nicht vom ihm persönlich oder von seinem Ehepartner, seinen Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkindern oder von denen seines Ehepartners oder von den Ehepartnern der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder bewirtschaftet wird.]

Der Tausch in Sachen Anbau auf dem Pachtgut beeinträchtigt jedoch nicht das Vorkaufsrecht des Pächters,

2. [im Falle des Verkaufs des Guts an den Ehepartner, an die Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder an die des Ehepartners des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder an die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder, die für eigene Rechnung kaufen, und sofern das Gut nicht innerhalb einer Frist von zwei Jahren erneut verkauft wird.

Diese Ausnahme findet keine Anwendung, wenn der Pächter selber der Ehepartner, ein Verwandter in absteigender Linie oder Adoptivkind des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder des Ehepartners des Eigentümers oder eines der Miteigentümer oder der Ehepartner eines der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder ist,]

3. im Falle des Verkaufs des Guts an eine öffentliche Verwaltung oder an eine juristische Person des öffentlichen Rechts, wenn das Gut erworben wird, um zu Zwecken des allgemeinen Interesses verwendet zu werden,

4. im Falle des Verkaufs eines Anteils am Eigentum des Pachtguts an einen Miteigentümer.

[Diese Ausnahme kann nur von Personen geltend gemacht werden, die durch Erbschaft oder Testament Miteigentümer geworden sind oder die bei Abschluss des Landpachtvertrags bereits Miteigentümer waren oder die das Gut während der Dauer des Landpachtvertrags in ungeteilter Rechtsgemeinschaft gekauft haben, ohne dass der Pächter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat,]

5. wenn das Pachtgut Gegenstand eines Verkaufsversprechens ist, das von einem feststehenden Tag vor Abschluss des Pachtvertrags datiert, sofern dieses Versprechen von demjenigen, dem es gemacht worden ist, angenommen wird,

6. wenn er gekündigt hat,

7. [in den Fällen, die in den Artikeln 6 § 1 Nr. 1 bis 5 einschließlich und 14 Absatz 2 vorgesehen sind,]

8. wenn der Eigentümer vom Friedensrichter die Genehmigung erhält, das Gut zu verkaufen, ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Der Richter erteilt diese Genehmigung nur dann, wenn der Eigentümer ernsthafte Gründe hat, den Pächter abzuweisen. Er trifft die Entscheidung, nachdem er die Parteien angehört oder ordnungsgemäß vorgeladen hat. Um die Ernsthaftigkeit der geltend gemachten Gründe zu beurteilen, lässt der Richter sich insbesondere von den Bestimmungen von Artikel 7 bezüglich der Kündigungsgründe leiten.

[Art. 52 einziger Absatz Nr. 1 Abs. 1 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); einziger Absatz Nr. 2 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); einziger Absatz Nr. 4 Abs. 2 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 23. November 1978 (B.S. vom 13. Dezember 1978); einziger Absatz Nr. 7 ersetzt durch Art. 33 Buchstabe C des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 53 - Jegliche Vereinbarung, durch die der Pächter im Voraus ganz oder teilweise auf das Vorkaufsrecht verzichtet, gilt als nicht vorhanden. Während des Pachtvertrags kann der Pächter jedoch auf die in Artikel 14 Absatz 2 vorgesehene Weise auf dieses Recht verzichten.

Art. 54 - [Der Pächter, der von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, darf während eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem Erwerb weder das Gut noch dessen Bewirtschaftung an andere Personen als seinen Ehepartner, seine Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder oder die seines Ehepartners oder die Ehepartner der besagten Verwandten in absteigender Linie oder Adoptivkinder abtreten.]

[Die in Absatz 1 vorgesehene Beschränkung in Sachen Abtretung gilt nicht für den Fall, wo der Pächter, der von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, das Gut an einen Käufer weiterverkaufen kann, der ihm im Kaufvertrag eine effektive Pachtdauer von neun Jahren garantiert.]

Im Falle des Verstoßes gegen diese Bestimmung ist der Pächter dazu verpflichtet, dem Verkäufer eine Entschädigung zu zahlen, die 20% des Verkaufspreises der betreffenden Parzellen entspricht, es sei denn, er hat vorab aus ernsthaften Gründen die Genehmigung des Friedensrichters erhalten.

[Art. 54 Abs. 1 ersetzt durch Art. 34 Buchstabe A des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988); neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 34 Buchstabe B des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 55 - Im Falle der Veräußerung des Pachtguts tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein.

§ 12 - Allgemeine Bestimmungen

Art. 56 - Alle Vereinbarungen, durch die der Pächter ausdrücklich oder stillschweigend ganz oder teilweise auf die Rechte verzichtet, die ihm durch die Artikel 1720 Absatz 2, 1721, 1722 und 1755 verliehen werden, sowie alle Gepflogenheiten, die gegen diese Bestimmungen verstoßen, gelten als nicht vorhanden.

Das Gleiche gilt für die Rechte, die ihm durch die Artikel 3 bis 15, 17, 19 bis 28, 31, 32, 34, 35, 38, 40, 41, 43, 45 bis 51 und 55 verliehen werden.

Was Artikel 1722 und Artikel 21 des vorliegenden Abschnitts betrifft, gelten nur die Vereinbarungen, Bestimmungen und Klauseln als nicht vorhanden, bei denen es sich um außergewöhnliche Zufälle im Sinne von Artikel 22 des vorliegenden Abschnitts handelt.

Art. 57 - [Die Kündigungen, Einsprüche oder Notifikationen, die in den Artikeln 6 § 1 Nrn. 3 und 4, 11, 12, 14 Absatz 1, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 und 49 vorgesehen sind, müssen, um zu vermeiden, dass sie als nichtvorhanden angesehen werden, per Gerichtsvollzieherurkunde oder per Einschreibebrief zugestellt werden.]

[Art. 57 ersetzt durch Art. 35 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

Art. 58 - Das Datum, zu dem in Anwendung der Artikel 11 Punkte 2 und 3, 14 Absatz 1, 38, 39 oder 40 gekündigt wurde, wird gegebenenfalls verschoben, damit die Nutzung an den Daten endet, die durch den Pachtvertrag oder, in dessen Ermangelung, durch die örtlichen Gepflogenheiten für den Weggang festgelegt sind.]

KAPITEL III — Die Vermietung von Arbeit und Diensten

Art. 1779 - Es gibt drei Hauptsorten der Vermietung von Arbeit und Diensten:

1. den Werkvertrag mit Arbeitskräften, die in jemandes Dienst treten,
2. den Werkvertrag mit Transporteuren zu Land und zu Wasser, die Personen oder Waren befördern,
3. den Werkvertrag mit Werkunternehmern auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen oder Aufträgen.

Abschnitt I — Der Werkvertrag mit Hausangestellten und Arbeitern

Art. 1780 - Man kann seine Dienste nur für eine bestimmte Zeit oder für eine bestimmte Unternehmung einbringen.

Art. 1781 - [...]

[Art. 1781 aufgehoben durch Art. 1 des G. vom 10. Juli 1883 (B.S. vom 11. Juli 1883)]

Abschnitt II — Transporteure zu Land und zu Wasser

Art. 1782 - Transporteure zu Land und zu Wasser unterliegen, was die Verwahrung und Erhaltung der ihnen anvertrauten Sachen betrifft, denselben Verpflichtungen wie die Gastwirte, von denen im Titel "Verwahrung und Sequestration" die Rede ist.

Art. 1783 - Sie haften nicht nur für das, was sie bereits in ihr Schiff oder Fahrzeug aufgenommen haben, sondern auch für das, was ihnen im Hafen oder im Depot zur Verladung in ihr Schiff oder Fahrzeug übergeben worden ist.

Art. 1784 - Sie haften für den Verlust und die Beschädigung der ihnen anvertrauten Sachen, es sei denn, sie weisen nach, dass diese durch Zufall oder höhere Gewalt verloren gegangen oder beschädigt worden sind.

Art. 1785 - Unternehmer des öffentlichen Personenverkehrs zu Land und zu Wasser und Unternehmer des öffentlichen Güterverkehrs müssen über die Gelder, Sachen und Pakete, deren Transport sie übernehmen, ein Register führen.

Art. 1786 - Unternehmer und Leiter des öffentlichen Personen- und Güterverkehrs und Kapitäne von Kähnen und Schiffen unterliegen außerdem besonderen Regelungen, die zwischen ihnen und den anderen Bürgern als Gesetz gelten.

Abschnitt III — Kostenvoranschläge und Aufträge

Art. 1787 - Wenn man jemanden mit der Durchführung eines Werks beauftragt, kann man vereinbaren, dass er entweder nur seine Arbeit oder seine Dienste einbringt, oder dass er auch das Material liefert.

Art. 1788 - Wenn in dem Fall, wo der Arbeiter das Material einbringt, die Sache, auf welche Weise auch immer, vor ihrer Ablieferung zugrunde geht, muss der Arbeiter für den Verlust aufkommen, es sei denn, der Auftraggeber war im Verzug, die Sache entgegenzunehmen.

Art. 1789 - In dem Fall, wo der Arbeiter nur seine Arbeit oder seine Dienste einbringt und die Sache zugrunde geht, haftet er nur für sein Verschulden.

Art. 1790 - Wenn im Fall des vorhergehenden Artikels die Sache zugrunde geht - auch ohne jegliches Verschulden des Arbeiters -, bevor das Werk angenommen worden ist und ohne dass der Auftraggeber im Verzug war, es abzunehmen, hat der Arbeiter keinen Anspruch auf Arbeitslohn, es sei denn, die Sache ist aufgrund eines Materialmangels zugrunde gegangen.

Art. 1791 - Wenn es sich um ein Werk handelt, das aus mehreren Stücken besteht oder nach Maßeinheiten angefertigt wird, kann die Abnahme auch nach Teilen erfolgen und ist anzunehmen, dass sie für alle bezahlten Teile erfolgt ist, wenn der Auftraggeber den Arbeiter nach Verhältnis des bereits durchgeführten Werks bezahlt.

Art. 1792 - Wenn das zu einem Pauschalpreis errichtete Gebäude aufgrund eines Baumangels oder selbst aufgrund der fehlerhaften Beschaffenheit des Bodens ganz oder teilweise zugrunde geht, haften der Architekt und der Unternehmer während zehn Jahren dafür.

Art. 1793 - Wenn ein Architekt oder ein Unternehmer die Errichtung eines Gebäudes zu einem Pauschalpreis und nach einem mit dem Grundeigentümer festgelegten und vereinbarten Plan übernommen hat, kann er weder unter dem Vorwand, dass der Arbeitslohn oder der Preis der Materialien gestiegen ist, noch unter dem, dass am Plan Veränderungen oder Zusätze gemacht worden sind, eine Preiserhöhung verlangen, wenn diese Veränderungen oder Zusätze nicht schriftlich genehmigt worden sind und der Preis nicht mit dem Eigentümer vereinbart worden ist.

Art. 1794 - Der Auftraggeber kann den Auftrag zum Pauschalpreis durch seinen bloßen Willen beenden, auch wenn das Werk bereits begonnen wurde, indem er den Unternehmer für all seine Ausgaben, für all seine Arbeiten und für alles, was er bei diesem Unternehmen hätte verdienen können, entschädigt.

Art. 1795 - Ein Werkvertrag wird durch den Tod des Arbeiters, des Architekten oder des Unternehmers aufgelöst.

Art. 1796 - Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, an deren Erben den Wert der verrichteten Arbeiten und den der vorbereiteten Materialien nach Verhältnis des im Vertrag bestimmten Preises zu bezahlen, sofern diese Arbeiten oder diese Materialien ihm von Nutzen sein können.

Art. 1797 - Der Unternehmer haftet für das Handeln der Personen, die er beschäftigt.

Art. 1798 - [Maurer, Zimmerleute, Arbeiter, Handwerker und Subunternehmer, die für die Errichtung eines Gebäudes oder für andere im Rahmen eines Unternehmensauftrags durchgeführte Arbeiten beschäftigt worden sind, haben die Möglichkeit einer Direktklage gegen den Bauherrn bis zum Betrag dessen, was dieser dem Unternehmer zum Zeitpunkt der Klageerhebung schuldet.

Der Subunternehmer wird als Unternehmer und der Unternehmer als Bauherr gegenüber den eigenen Subunternehmern des Erstgenannten angesehen.]

[Art. 1798 ersetzt durch Art. 2 des G. vom 19. Februar 1990 (B.S. vom 24. März 1990)]

Art. 1799 - Maurer, Zimmerleute, Schlosser und andere Arbeiter, die unmittelbar Aufträge zum Pauschalpreis abschließen, sind an die im vorliegenden Abschnitt vorgeschriebenen Regeln gebunden; sie sind Unternehmer in Bezug auf die Arbeiten, deren Durchführung sie übernommen haben.

KAPITEL IV — *Der Viehpachtvertrag*

Abschnitt I — Allgemeine Bestimmungen

Art. 1800 - Der Viehpachtvertrag ist ein Vertrag, durch den eine der Parteien der anderen zu den unter ihnen vereinbarten Bedingungen einen Viehbestand zur Hut, Fütterung und Pflege übergibt.

Art. 1801 - Es gibt verschiedene Sorten von Viehpachten:

den einfachen oder gewöhnlichen Viehpachtvertrag,

den Viehpachtvertrag zur Hälfte,

den mit dem Pächter oder Teilpächter geschlossenen Viehpachtvertrag.

Es gibt noch eine vierte Vertragsart, die fälschlicherweise "Viehpacht" genannt wird.

Art. 1802 - Alle Arten von Tieren, die für die Zuzucht geeignet sind oder für die Landwirtschaft oder den Handel einen Vorteil bringen können, können in Viehpacht gegeben werden.

Art. 1803 - In Ermangelung besonderer Vereinbarungen richten sich diese Verträge nach folgenden Grundsätzen.

Abschnitt II — Der einfache Viehpachtvertrag

Art. 1804 - Der einfache Viehpachtvertrag ist ein Vertrag, durch den die eine Partei der anderen Vieh zur Hut, Fütterung und Pflege übergibt, mit der Bedingung, dass der Pächter die Hälfte der Zuzucht erhält und auch die Hälfte des Verlustes trägt.

Art. 1805 - Die im Viehpachtvertrag enthaltene Schätzung des Viehs überträgt das Eigentum des Viehs nicht auf den Pächter; sie dient allein dazu, den Verlust oder den Gewinn zu ermitteln, der sich bei Ablauf des Pachtvertrags ergeben kann.

Art. 1806 - Der Pächter ist verpflichtet, mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters für die Erhaltung des Viehbestands zu sorgen.

Art. 1807 - Er haftet für den Zufall nur dann, wenn seinerseits ein Verschulden vorherging, ohne das der Verlust nicht erfolgt wäre.

Art. 1808 - Im Streitfall muss der Pächter den Zufall und der Verpächter das Verschulden nachweisen, das er dem Pächter zur Last legt.

Art. 1809 - Der Pächter, der durch den Zufall entlastet wird, ist dennoch verpflichtet, die Häute der Tiere in Abrechnung zu stellen.

Art. 1810 - Wenn der Viehbestand ohne das Verschulden des Pächters vollständig zugrunde geht, muss der Verpächter für den Verlust aufkommen.

Wenn nur ein Teil des Viehbestands zugrunde geht, wird der Verlust gemeinschaftlich getragen, und zwar auf der Grundlage des Vergleichs des ursprünglichen Schätzwertes mit dem Schätzwert bei Ablauf des Viehpachtvertrags.

Art. 1811 - Es darf nicht vereinbart werden:

dass der Pächter den gesamten Verlust des Viehbestands tragen soll, auch wenn der durch Zufall und ohne des Pächters Verschulden entstanden ist,

oder dass er einen größeren Anteil am Verlust tragen als am Gewinn haben soll

oder dass der Verpächter am Ende des Pachtvertrags etwas mehr als das von ihm eingebrachte Vieh herausbekommen soll.

Jede derartige Vereinbarung ist nichtig.

Aus den Milchprodukten, dem Stallmist und der Arbeit des ihm in Pacht gegebenen Viehs zieht allein der Pächter Vorteil.

Wolle und Zuzucht werden aufgeteilt.

Art. 1812 - Der Pächter darf über kein einziges Tier, ob aus der ursprünglichen Herde oder aus der Zuzucht, ohne die Zustimmung des Verpächters verfügen, der seinerseits auch nicht ohne die Zustimmung des Pächters darüber verfügen darf.

Art. 1813 - Wird das Vieh dem Pächter eines anderen Eigentümers in Pacht gegeben, muss Letzterer davon in Kenntnis gesetzt werden; geschieht dies nicht, kann er das Vieh für das, was sein Pächter ihm schuldet, pfänden und verkaufen lassen.

Art. 1814 - Der Pächter darf eine Schur nicht vornehmen, ohne vorher den Verpächter davon zu benachrichtigen.

Art. 1815 - Ist die Dauer der Viehpacht im Vertrag nicht festgelegt worden, ist davon auszugehen, dass der Vertrag für drei Jahre geschlossen wurde.

Art. 1816 - Der Verpächter kann bereits früher verlangen, dass der Pachtvertrag aufgelöst wird, wenn der Pächter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Art. 1817 - Am Ende des Pachtvertrags oder bei seiner Auflösung wird der Viehbestand neu geschätzt.

Der Verpächter kann Tiere jeder Art herausnehmen bis in Höhe der ursprünglichen Schätzung; die Übrigen werden aufgeteilt.

Sind nicht genügend Tiere vorhanden, um den Betrag der ersten Schätzung zu erreichen, nimmt der Verpächter was bleibt, und die Parteien vergüten einander den Verlust.

Abschnitt III — Der Viehpachtvertrag zur Hälfte

Art. 1818 - Der Viehpachtvertrag zur Hälfte ist ein Gesellschaftsvertrag, bei dem jeder der Vertragspartner die Hälfte des Viehs einbringt, das auf Gewinn und Verlust Gemeinschaftsgut bleibt.

Art. 1819 - Der Pächter allein zieht - wie beim einfachen Viehpachtvertrag - Vorteil aus den Milchprodukten, dem Stallmist und der Arbeit der Tiere.

Der Verpächter hat nur Anrecht auf die Hälfte von Wolle und Zuzucht.

Jede anderslautende Vereinbarung ist nichtig, es sei denn, der Verpächter ist Eigentümer des Pachthofes, von dem der Pächter Pächter oder Teilpächter ist.

Art. 1820 - Alle anderen Regeln des einfachen Viehpachtvertrags sind anwendbar auf den Viehpachtvertrag zur Hälfte.

Abschnitt IV — Der vom Eigentümer mit seinem Pächter oder Teilpächter geschlossene Viehpachtvertrag

§ 1 - Der mit dem Pächter geschlossene Viehpachtvertrag

Art. 1821 - Dieser Pachtvertrag (auch "eiserner Viehpachtvertrag" genannt) ist derjenige, durch den der Eigentümer eines Pachthofes diesen in Pacht gibt mit der Auflage für den Pächter, bei Ablauf des Pachtvertrags Vieh mit einem Wert zurückzulassen, der dem geschätzten Wert des Viehs, das er erhalten hat, entspricht.

Art. 1822 - Die Schätzung des dem Pächter in Pacht gegebenen Viehs macht den Pächter nicht zum Eigentümer dieses Viehs, überträgt auf ihn jedoch die Gefahr des Verlustes.

Art. 1823 - Dem Pächter kommen während der Dauer seines Pachtvertrags alle Vorteile zu, es sei denn, Gegenteiliges ist vereinbart worden.

Art. 1824 - Bei dem mit einem Pächter geschlossenen Viehpachtvertrag zählt der Stallmist nicht zu den persönlichen Vorteilen des Pächters; er gehört dem Pachthof und muss ausschließlich für dessen Bewirtschaftung benutzt werden.

Art. 1825 - Für den Verlust, auch wenn der sich auf den gesamten Viehbestand erstreckt und auf den Zufall zurückzuführen ist, muss allein der Pächter aufkommen, es sei denn, Gegenteiliges ist vereinbart worden.

Art. 1826 - Am Ende des Pachtvertrags darf der Pächter das Vieh nicht gegen Zahlung des ursprünglichen Schätzungspreises behalten; er muss einen Viehbestand zurücklassen, der den gleichen Wert hat wie das Vieh, das er erhalten hat.

Gibt es ein Defizit, muss er es bezahlen; nur der Überschuss gehört ihm.

§ 2 - Der mit dem Teilpächter geschlossene Viehpachtvertrag

Art. 1827 - Wenn der Viehbestand ohne Verschulden des Teilpächters vollständig zugrunde geht, muss der Verpächter für den Verlust aufkommen.

Art. 1828 - Es kann vereinbart werden, dass der Teilpächter dem Verpächter seinen Anteil an der Wolle zu einem geringeren Preis als dem gewöhnlichen Wert überlässt,

dass der Verpächter einen größeren Anteil am Gewinn haben soll,

dass er die Hälfte der Milchprodukte haben soll,

aber es darf nicht vereinbart werden, dass der Teilpächter für den gesamten Verlust aufkommen muss.

Art. 1829 - Diese Viehpacht endet zeitgleich mit dem Teilpachtvertrag.

Art. 1830 - Er unterliegt außerdem allen Regeln des einfachen Viehpachtvertrags.

Abschnitt V — Der fälschlicherweise als Viehpacht bezeichnete Vertrag

Art. 1831 - Wenn eine oder mehrere Kühe abgegeben werden, um in einem Stall untergebracht und gefüttert zu werden, behält der Verpächter das Eigentum daran und beschränkt sich sein Vorteil auf die Kälber, die von den Kühen geboren werden.

TITEL IX — [...]

[Titel IX mit den Artikeln 1832 bis 1873 aufgehoben durch Art. 16 des G. vom 7. Mai 1999 (B.S. vom 6. August 1999)]

Art. 1832 - 1873 - [...]